LEI COMPLEMENTAR Nº 184.
DE 20 DE MAIO DE 2020.

"Institui o Código de Uso, Ocupação, Parcelamento do Solo, e Regularização Fundiária no Município da Estância Turística de Ibiúna e dá outras providências".

JOÃO BENEDICTO DE MELLO NETO, Prefeito do Município da Estância Turística de Ibiúna, Estado de São Paulo, no uso de suas legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei

CAPÍTULO I
USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta lei institui as normas disciplinadoras para o uso, ocupação e parcelamento do solo, e a regularização fundiária no Município de Ibiúna, sem prejuízo da aplicação dos dispositivos da Constituição Federal, Código Civil, Código Nacional de Trânsito, Código Penal, Estatuto da Cidade, Código Sanitário Estadual e Municipal, e Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 2.º - As medidas previstas nesta Lei devem ser interpretadas e aplicadas, com o que estabelecem os instrumentos de posturas municipais, diplomas federais, Plano Diretor do Município de Ibiúna, em especial no tocante ao zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo e Código de Edificações e Plano de Manejo das Unidades de Conservação existentes no Município.

Parágrafo único. Na interpretação e aplicação da legislação, deve-se utilizar o critério da observância das normas gerais, e na existência de orientação específica, será sempre privilegiada a norma de caráter especial para cada instituto.

Art. 3º - Sujeitam-se às normas desta lei, a forma de utilização de todas as áreas de domínio Público e demais espaços públicos ou privados.

Parágrafo único - O disposto na presente lei não desobriga o cumprimento das normas, regulamentos ou convenções próprias dos espaços referidos no caput deste artigo.

Art. 4º - Sujeitam-se igualmente às normas da presente lei, no que couber, edificações e atividades particulares que no seu todo ou em parte, interfiram ou participem de alguma forma das relações cotidianas do meio urbano.

Parágrafo Único - Será admitida a utilização concomitante de mais de uma modalidade de parcelamento de solo, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos todos os requisitos desta lei.

TÍTULO I
MACROZONEAMENTO

Art. 5º – Devem ser respeitadas as macrozonas em seus limites e definições informadas pelo Plano Diretor, contidas nos artigos 35 até 40 (Macrozoneamento); artigos 41 até 43 (ocupação do solo); artigos 44 até 47 (uso e atividades); artigos 48 até 57 (uso e atividades geradoras de incômodo) artigos 72 até 74 (parcelamentos industriais e de recreio); todos do Plano Diretor Municipal, que serão os critérios para a utilização o uso, ocupação e parcelamento do solo.

TÍTULO II
REQUISITOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º - São instrumentos para autorizar o uso e a ocupação do solo no Município:

I – Certidão de viabilidade: documento oficial em que se determina a viabilidade do empreendimento.

II- Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo: documento oficial que informa quais são os critérios mínimos exigidos para implantação de uma obra, empreendimento ou construção;

III- Alvará de autorização: autorização para a instalação, funcionamento e mudança de atividades ou alteração de projeto;

IV- Também serão utilizados outros instrumentos, mencionados em legislação específica municipal, para aprovação de parcelamento e edificações.

SEÇÃO II
CERTIDÃO DE VIABILIDADE

Art. 7º - Antes da implantação de empreendimento no Município, que esteja relacionada à instalação de indústrias, loteamentos, condomínios horizontais, e condomínios de lotes, deverá ser providenciada a certidão de viabilidade, a qual irá determinar a macrozona do imóvel.

I – As atividades pretendidas descritas no caput do art. 7º. Devem estar de acordo com as normas e diretrizes do Zoneamento Ambiental das unidades de conservação existentes no Município.

II – Caso as atividades não se enquadrem nas diretrizes de Zoneamento Ambiental das unidades de conservação existentes no Município, o empreendimento não receberá a certidão de viabilidade.

SEÇÃO III
REQUISITOS PARA PARCELAR O SOLO

Art. 8º - O parcelamento do solo, caracterizado por loteamento ou desmembramento, está sujeito à prévia aprovação do Município, e deverá atender aos seguintes requisitos:

I- Não poderão ser parcelados, para fins urbanos, os terrenos:

a) alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas e obedecendo ao Plano de Manejo das Unidades de Conservação existentes do Município;

b) que resultem de aterro feito com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

d) com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

e) de preservação ecológica definida por Lei ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

II- Da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados, no mínimo:

a) 10% para áreas verdes.

b) 5% para áreas de uso institucional.

c) 20% para vias de circulação e, caso o sistema viário não atinja este percentual, deverá ser incorporado às áreas verdes o que faltar para os 20%.

III- As áreas de uso institucional terão que, pelo menos 50% (cinquenta por cento), situarem-se em área com declividade de até 15% (quinze por cento), possibilitada a sua adequação por meio de obras de terraplenagem, quando for o caso pelo loteador, e ainda, que tenham dimensão mínima de testada de dez metros e área mínima de 150 m^2.

IV- Somente poderão ser aceitos, como áreas verdes, os espaços que permitam a inscrição de um círculo, com raio mínimo de dez metros, não sendo consideradas, como áreas verdes, as rotatórias e outros dispositivos de trânsito, que deverão fazer parte do sistema viário

SEÇÃO IV
CERTIDÃO DE DIRETRIZES

Art. 9º - Antes da elaboração do projeto de urbanização, o empreendedor deve solicitar com base na Certidão de Viabilidade, Plano Diretor e na legislação urbanística municipal, o Plano de Manejo das Unidades de Conservação existentes no Município, normas ambientais, as diretrizes específicas para:

I - o parcelamento ou condomínio, o uso e a ocupação do solo;

II - o traçado do sistema viário;

III - a reserva de áreas destinadas a uso público e de faixas não edificáveis; e

IV - as áreas legalmente protegidas.

Parágrafo único. O Município poderá definir diretrizes relacionadas à infraestrutura básica e complementar, consultadas previamente as concessionárias de serviços públicos de energia elétrica e de água e saneamento, quanto à viabilidade técnica e econômica de atendimento do projeto de urbanização nos moldes propostos pelo empreendedor.

Art. 10 - Para solicitar a definição de diretrizes prevista nesta Lei, o empreendedor deve apresentar:

I - requerimento específico instruído com:

a) prova de propriedade do imóvel ou da condição de empreendedor;

b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente;

c) - discriminação de suas divisas, com indicação das medidas perimetrais e áreas confrontantes, e das vias lindeiras a seu perímetro;

d) - as curvas de nível do terreno com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

e) - a indicação de localização dos corpos d'água existentes na micro bacia onde o empreendimento esteja inserido;

f) - Indicação do tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e, no caso de uso residencial, uma estimativa do número de unidades habitacionais.

g) - A planta do imóvel deve estar, preferencialmente, georreferenciada.

Art. 11 - A autoridade licenciadora deve indeferir a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, quando caracterizadas as seguintes situações:

I - inadequação do empreendimento ao Plano Diretor;

II - situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

III – inadequação do empreendimento com o Plano de Manejo das Unidades de Conservação.

Art. 12 - Deferida a solicitação de diretrizes, o Município deverá indicar:

I - o traçado básico do sistema viário principal, com previsão das vias destinadas à circulação de veículos de transporte coletivo, no loteamento;

II - a localização das áreas destinadas a uso público, no caso de loteamento;

III - a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão de legislação federal, estadual ou municipal;

IV - as faixas não edificáveis;

V - os usos admissíveis, com as respectivas localizações;

VI - os requisitos ambientais a serem cumpridos.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo fixado pela autoridade licenciadora, limitado ao período de 02 (dois) anos, permitida a renovação, se mantidas as condições, e se houver alteração no projeto, deve ocorrer novo pedido de certidão de diretrizes.

Art. 13 - Os prazos para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação pela autoridade licenciadora devem ser emitidos no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Art. 14 - A fase de fixação de diretrizes é dispensada para parcelamentos de pequeno porte, e de regularização de parcelamento consolidado.

SEÇÃO V
CONTEÚDO DO PROJETO

Art. 15 - O projeto de parcelamento deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e na Certidão de Diretrizes, e considerar:

I - a valorização do patrimônio natural e cultural do empreendimento;

II - a execução das obras necessárias, com foco para evitar situações de risco;

III - a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa.

Art. 16 - O projeto de parcelamento deve incluir desenhos, memorial descritivo e cronograma físico de obras e serviços.

§ 1º - Os desenhos devem conter, no mínimo:

I - no loteamento, a definição:

a) do sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;

b) da divisão em lotes e, se couber, em quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como com a indicação dos usos previstos;

c) das áreas destinadas a uso público;

d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;

e) da infraestrutura básica e complementar a ser instalada, contemplando o traçado das redes de saneamento e energia elétrica, nos moldes dos projetos aprovados pelas concessionárias de serviços públicos de água e saneamento básico e de energia elétrica;

II - no condomínio urbanístico, a definição:

a) do sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;

b) das unidades autônomas e, se couber, das quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;

c) das áreas destinadas a uso comum e privado dos condôminos;

III - no desmembramento ou desdobro/fracionamento: a divisão pretendida, com as respectivas dimensões, da área e localização do imóvel, com a apresentação da situação atual e pretendida;

IV - no parcelamento integrado à edificação: as informações requeridas nos incisos I e II deste parágrafo, bem como:

a) a localização das edificações nos lotes ou unidades autônomas; e

b) os documentos necessários ao licenciamento das edificações, na forma da legislação municipal;

V - na regularização de parcelamento consolidado:

a) das vias lindeiras à gleba ou ao lote e os parcelamentos contíguos;

b) dos usos previstos e sua localização;

c) dos lotes ou unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração;

d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta, se for o caso;

e) do sistema viário com a respectiva hierarquia de vias existentes;

f) das áreas destinadas ao uso público, se for o caso;

g) da infraestrutura básica e complementar implantada e a implantada, se for o caso.

§ 2º - Os desenhos devem estar, preferencialmente, georreferenciados.

§ 3º - O memorial descritivo deve conter, no mínimo:

I - a indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;

II - a descrição dos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrícula.

III - a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, se for o caso;

IV - a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidade técnica.

§ 4º - No condomínio urbanístico deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como deve constar integralmente, na convenção de condomínio.

§ 5º - O cronograma físico de obras e serviços deve conter, no mínimo:

I - a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor; e

II - o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

§ 6º - Não é exigido cronograma físico de obras e serviços para parcelamento de pequeno porte.

Art. 17 - O projeto do empreendimento, adequado às diretrizes fixadas, deve ser apresentado à autoridade licenciadora, acompanhado:

I - da certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II - dos contratos ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor;

III - da anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União ou do órgão estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado;

IV - da autorização do cônjuge do proprietário e do empreendedor, salvo no caso de o matrimônio ter sido contraído pelo regime de separação de bens e participação final nos aquestos;

V - da proposta de instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços a cargo do empreendedor, que deve ser compatível com o valor estimado das obras e dos serviços;

VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos casos previsto no Plano Diretor; e

VII - Estudo ambiental competente, nos casos previstos em Lei.

Parágrafo único - A autorização a que se refere o inciso IV do caput deste artigo não dispensa o futuro consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes ou unidades autônomas, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados por seu cônjuge.

Art. 18 - Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de licenciamento deve ser comunicada, imediatamente, à autoridade licenciadora e pode ensejar a revisão dos atos já efetivados.

SEÇÃO VI
ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO

Art. 19 - A instalação, o funcionamento e a mudança de qualquer atividade deverão ser submetidos à prévia autorização por meio de alvará de Autorização expedido pelo Município.

Art. 20 - A autorização para a instalação, funcionamento e mudança de atividades devem levar em consideração as exigências determinadas pela Certidão de Diretrizes para o Uso e Ocupação do Solo.

Art. 21 - A autorização concedida pelo Poder Público poderá ser:

I - Revogada por razões de conveniência e oportunidade, sempre motivada e fundamentada em interesse público, com direito ao prazo para apresentar a defesa e eventual recurso;

II - Invalidada, por ter sido praticada em desconformidade com a ordem jurídica, sempre motivada e fundamentada em interesse público, com direito ao prazo para apresentar a defesa e eventual recurso;

III - Cassada, por ter o destinatário descumprido às condições necessárias a fim de poder continuar desfrutando da situação jurídica, sempre motivada e fundamentada em interesse público, com direito ao prazo para apresentar a defesa e eventual recurso;

TÍTULO III
LOTEAMENTO

Art. 22 - Em qualquer espécie de loteamento registrado em cartório de registro de imóvel, sempre prevalecerá a restrição do loteador e do contrato padrão, devendo aplicar-se as disposições municipais, somente na ausência de delimitação privada.

SEÇÃO I
LOTEAMENTO INDUSTRIAL

Art. 23 - O parcelamento do solo para fins Industriais fica sujeito ao atendimento dos seguintes requisitos:

I - A gleba deve estar situada na Zona Urbano-Industrial (ZUI) da Macrozona de Destinação Urbana (MDU) do Município e ter acesso por via existente;

II - As vias de circulação de acesso aos lotes industriais deverão ter, no mínimo, quatorze metros de largura e leito carroçável de nove metros;

III - Os lotes industriais terão área mínima de mil metros quadrados e frente mínima de vinte metros;

IV - a declividade máxima dos lotes não poderá ultrapassar a 30% (17°) em estado natural, ou após sua regularização por obras de terraplenagem;

V - O loteamento com mais de cem lotes industriais deverá conter núcleo de apoio comercial e de serviços;

VI - A execução da infraestrutura prevista nos termos desta lei;

VII – Esteja em consonância com o Plano de Manejo das Unidades de Conservação.

SEÇÃO II
CHÁCARAS OU SÍTIOS DE RECREIO

Art. 24 - O parcelamento do solo para fins de chácaras ou sítios de recreio fica sujeito ao atendimento dos seguintes requisitos:

I - A gleba deve estar situada na Macrozona de Destinação Urbana (MDU), e Macrozona de Interesse Ambiental Norte (MIA) do Município;

II - Os lotes de Chácaras de Recreio terão área mínima de um mil metros quadrados e frente mínima de vinte metros, não podendo ser desdobrados/fracionado;

III - A execução da infraestrutura prevista nos termos desta lei.

Art. 25 - Projetos de Chácaras de Recreio poderão ser executados por etapas, conforme tabela abaixo:

I - gleba até 35 hectares, em uma etapa;

II - gleba acima de 35 e até 70 hectares, em três etapas;

III - gleba acima de 70 e até 140 hectares, em quatro etapas;

IV - gleba acima de 140 hectares, em seis etapas.

Art. 26 - Os parcelamentos de solo a que se refere esta seção, deverão atender aos mesmos requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento, quanto às disposições gerais, ao comprimento máximo de quadra às reservas de áreas destinadas ao uso público, em conformidade com as zonas em que se encontrarem, e ao sistema viário.

§ 1° - Quanto às obras de infra-estrutura, estes parcelamentos deverão atender ao disposto onde o órgão público municipal responsável pela aprovação do parcelamento poderá dispensar a pavimentação das ruas de trânsito local, devendo existir a pavimentação das vias que constituem o sistema principal e arterial, para acesso ao loteamento;

§ 2° - As ruas de trânsito local poderão ser dispensadas de pavimentação desde que, tenham declividade igual ao superior a 8%, seja implantado tratamento primário da pista de rolamento e sistema de drenagem que previnam o desenvolvimento dos processos erosivos e garantam a trafegabilidade e segurança, mesmo nos períodos de chuva, e que seja executado também pelo empreendedor, o calçamento dos passeios de forma a possibilitar boas condições de circulação dos pedestres;

SEÇÃO III
LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS

Art. 27 - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias de circulação, praças, os espaços livres, as áreas verdes e as áreas destinadas ao uso institucional, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 28 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como

da aprovação pelo Município, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação;

Parágrafo único: Poderá ocorrer o pedido de reversão ou cancelamento total do loteamento, desde que verificada a sua implantação ou não, e com a devida manifestação do Município;

Art. 29 - A denominação dos parcelamentos não poderá ser igual a outra já existente no Município.

Art. 30 - Nenhum serviço ou obra pública serão prestados ou executados em terrenos parcelados, sem a expedição do respectivo Alvará de Autorização.

Art. 31 - Em todos os impressos publicitários para venda de lotes em loteamentos ou desmembramentos, deverá constar o número do registro no Cartório Imobiliário bem como o número e a data do Alvará, expedido pelo Município.

Art. 32 - A execução de loteamentos residenciais também poderá ser feita por etapas, conforme tabela abaixo:

I - gleba até 35 hectares, em uma etapa.

II - gleba acima de 35 e até 70 hectares, em três etapas.

III - gleba acima de 70 e até 140 hectares, em quatro etapas;

IV - gleba acima de 140 hectares, em seis etapas.

Art. 33 - É de responsabilidade das Secretarias competentes o cumprimento dos prazos fixados na presente lei, sem prejuízo da apuração da eventual responsabilidade funcional dos demais servidores com atuação nos respectivos processos.

Art. 34 - Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 35 - Os cursos d'água não poderão ser alterados ou canalizados sem prévia anuência do Município, DAEE, CONDEMA, Conselho Municipal de Meio Ambiente, dos Comitês de Bacias.

Art. 36 - Aprovado o projeto do loteamento ou desmembramento o loteador deverá apresentar ao Município, a cópia do contrato-padrão de venda, constando as eventuais cláusulas restritivas ao uso do lote.

Art. 37 - Do contrato de compromisso de compra e venda, deverá constar em que etapa ele está incluído e o prazo máximo de execução das obras de infraestrutura.

Art. 38 - Nos contratos de compromisso de compra e venda dos lotes e nas respectivas escrituras definitivas deverão constar, obrigatoriamente, as restrições a que estejam sujeitos pelos dispositivos desta lei, além das obrigações a cargo do loteador.

SEÇÃO IV
LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 39 - Ao loteamento de acesso controlado aplicam-se todas as disposições desta lei para implantação de loteamento, sendo que, o loteamento de acesso controlado caracteriza-se pela vedação de todo o seu perímetro, controle do acesso aos lotes e pela outorga de concessão de uso das vias de circulação, praças e outros logradouros ou espaços livres.

Art. 40 - As áreas institucionais deverão ser localizadas com frente para vias já existentes.

Art. 41 – O Município outorgará concessão de uso das vias de circulação praças e logradouros ou espaços livres do loteamento, obedecidas as seguintes exigências:

I - Indicação no pedido de diretrizes desta modalidade de loteamento bem como apresentação de minuta do regulamento de uso e manutenção dos equipamentos comunitários;

II - Aprovado o loteamento e após o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, o interessado deverá solicitar por requerimento ao Município, a outorga da concessão a que se refere o *caput* deste artigo;

III - Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar concessão de uso das vias de circulação, praças e outros logradouros públicos ou espaços livres do loteamento;

IV - No instrumento de concessão de uso deverão constar, obrigatoriamente, os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos, objeto da concessão de uso, que

ficarão por conta do concessionário, os quais irão arcar com todas as despesas de manutenção das áreas públicas, bem como a prestação de serviços públicos internos, varrição de rua, coleta de lixo, iluminação pública, sinalização de trânsito, vias de pavimentação, água, esgoto, segurança pública; .

V - A concessão de que trata o *caput* deste artigo será outorgada ao proprietário do loteamento, a qual será obrigatoriamente transferida, para uma sociedade civil constituída inicialmente por ele, e os conforme os compradores realizem a aquisição dos lotes;

VI - O concessionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

VII - A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino das áreas objeto da concessão, o descumprimento das condições estatuídas nesta lei ou nas cláusulas que constarem do Instrumento de Concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicará na automática rescisão da concessão, revertendo as áreas à disponibilidade do Município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nelas construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Parágrafo único – A transferência da concessão deverá ocorrer no prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da primeira alienação de lote.

Art. 42 - O loteador se obriga a fazer constar dos contratos de promessa de venda, ou das escrituras de compra e venda dos lotes, a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros e espaços livres, com a respectiva assinatura da ciência do contrato padrão e o regulamento da associação.

Art. 43 - A adesão ao instituto do loteamento de acesso controlado, também pode ser aplicado aos loteamentos já implantados, mediante a representação de uma associação ou sociedade civil composta pelos adquirentes dos lotes.

§ 1º - Para adesão ao instituto, deve ser apresentado o Habite-se ou Alvará de Conservação, da respectiva Portaria.

§ 2º - A adesão, não implica na proibição de entrada de visitantes, desde que seja observado o regulamento interno do loteamento, e o Poder Público, terá acesso irrestrito, para verificar as condições do cumprimento da concessão de uso.

SEÇÃO V
LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL RURAL

Art. 44 – O Desmembramento e o loteamento para fins urbanos, de imóvel rural, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições do artigo 96 do Decreto Federal nº 59.428, de 27.10.66, e do artigo 53 da Lei nº 6766, de 19.12.79, e Lei nº 13.465 de 11 julho de 2017.

Parágrafo Único – Em tal hipótese de parcelamento, será exigida a audiência prévia do INCRA.

Art. 45 – Os loteamentos com vistas à formação de núcleos urbanos, ou à formação de sítios de recreio, ou à industrialização, somente poderão ser implantados em área que:

I - por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinha;

II - seja oficialmente declarada zona de Turismo por lei municipal;

III - comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento.

IV - Os lotes rurais terão área mínima de mil metros quadrados e frente mínima de vinte metros, e após o desmembramento, não poderá ocorrer o desdobro/fracionamento;

Parágrafo Único – Em tal hipótese de parcelamento, será exigida a audiência prévia, ou declaração do INCRA de que não se opõe ao parcelamento da gleba, conforme o macrozoneamento do Plano Diretor e o Plano de Manejo da Unidade de Conservação.

TÍTULO IV
VIAS DE CIRCULAÇÃO
SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46 - A abertura de qualquer via ou logradouro público, bem como sua classificação, depende da expedição da Licença Urbanística pelo órgão competente do Município.

Art. 47 - A identificação das vias e logradouros públicos, antes da denominação oficial, deverá ser feita por meio de números ou letras.

SEÇÃO II
CARACTERÍSTICAS DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 48 – Nos novos projetos de loteamento, as vias de circulação deverão articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, de modo que se constituam um prolongamento das mesmas.

Art. 49 - A classificação das características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para as vias de circulação, em projeto de loteamento, com a largura total (passeio + leito carroçável + passeio): mínima de 14 m (2,5+9,0+2,5 m) nas vias principais e mínima de 9 m (1,5+6,0+1,5 m) nas vias secundárias.

Art. 50 - As vias locais, sem saída, serão permitidas desde que providas de retorno na sua extremidade, com raio mínimo de nove metros.

Art. 51 - Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, os taludes terão altura máxima de dois metros e declividade máxima de 30%.

Art. 52 – Deverão ser observadas as seguintes designações:

I – Via de pedestre: circulação exclusiva de pedestres e largura mínima de 2 metros;

II – Viela: espaço destinado a circulação exclusiva de pedestres, interligando dois logradouros e com largura de até 2 (dois) metros;

III – Alameda: via de circulação entre 2,00 metros até 6,99 metros de largura;

IV - Rua: via de circulação com largura entre 7,00 até 14,00 metros de largura;

V – Avenida: via de circulação com largura acima de 14,00 metros de largura;

VI – Estrada: via de acesso entre uma localidade e outra, ou ligação entre bairros;

Parágrafo único - Somente em casos especiais, devidamente justificados por razões de ordem técnica e a critério do Município, poderão ser permitidos, em trechos de pequena extensão, declives superiores aos previstos neste artigo.

Art. 53 - As dimensões do leito e do passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas;

Art. 54 - Nas vias, vielas e estradas, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios taludes, cuja declividade mínima será de 60% (sessenta por cento).

Parágrafo Único - Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou de proteção, executados às expensas dos interessados, sem ônus para o Município.

SEÇÃO III
ESTRADA RURAL

Art. 55 – Os novos caminhos e novas estradas na Zona Rural deverão ter largura não inferior a 14 m (catorze metros).

Art. 56 - As declividades das estradas e dos caminhos oscilarão entre 0,5 % (zero vírgula cinco por cento) e 12% (doze por cento), assegurando o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e fundos de vales, por meio de obras convenientes e necessárias.

Art. 57 - As construções deverão manter um recuo mínimo de 10m (dez metros) da margem dos caminhos.

SEÇÃO IV
VIAS DE PEDESTRE E ESPAÇO VERDE

Art. 58 - Fica instituído o "Espaço Árvore" no Município de Ibiúna, especialmente nas vias de pedestres, com a finalidade de proteger, preservar, demarcar e especificar a localização destinada à árvore, para melhorar as condições de irrigação, nutrição e consequente diminuição de quedas e doenças, culminando no possível aumento de sua vida útil.

Art. 59 - Para a execução do "Espaço Árvore" na área de serviço das calçadas dos novos loteamentos, deverá haver uma área com no mínimo 2,5 m de largura de via de pedestre, e aplicar-se o seguinte método: para a definição da área, toma-se 40% (quarenta por cento) da largura e multiplica-se pelo seu valor total (2,5 x 40% = 1 (um) metro de largura). O comprimento do espaço, por sua vez, deverá ter, no mínimo, o dobro da largura, ou seja, 2 (dois) metros de comprimento.

Art. 60 - Quando da solicitação do alvará de implantação de loteamento, o interessado deverá apresentar o projeto de arborização, contendo:

I - período de execução e manutenção;

II - planta urbanística do loteamento que contemple a alocação das espécies, com assinatura do proprietário e responsável técnico habilitado;

III - memorial descritivo de implantação e manutenção do projeto, assinado pelo responsável técnico habilitado, contendo as espécies, quantidades, porte, disposição e demais estudos pertinentes;

IV - cronograma físico de implantação e de manutenção, com prazo de 02 (dois) anos, assinado pelo proprietário e responsável técnico pela execução do projeto, devidamente habilitado, com anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 61 - Além das dimensões, este espaço deverá ter uma identificação em placas junto ao "Espaço Árvore", com logomarca e respectivo registro com coordenadas.

Art. 62 - Os projetos de arborização dos novos loteamentos serão analisados pela Secretaria de Meio Ambiente e o Conselho Municipal do Meio Ambiente.

Art. 63 - A área jamais poderá ser deslocada, e não poderá ser impermeabilizada, sempre respeitando o projeto original licenciado, salvo em casos específicos, e com a manifestação da Secretaria de Meio Ambiente e o Conselho Municipal do Meio Ambiente.

Art. 64 - Aquelas calçadas denominadas ecológicas que contemplam todo ou mais de 50% do espaço disponível das áreas de serviço das calçadas podem incorporar o cálculo de área verde;

Art. 65 - Aos novos loteamentos, em caso de descumprimento da lei caberão as seguintes penalidades:

I - Advertência e/ou multa de, no mínimo, 50 UFMIs, sem prejuízo da obrigação de recompor o "Espaço Árvore";

Art. 66 - As pessoas físicas ou jurídicas que infringirem as disposições desta lei e de seu regulamento, no tocante à danos ou ao corte da vegetação existente no "Espaço Árvore", ficam sujeitas às seguintes penalidades:

I - Multa no valor de 10 (dez) UFMIs por muda de árvore, árvore ou "Espaço Árvore" danificados;

Art. 67 - Respondem solidariamente pela infração das normas desta lei, quer quanto ao corte, quer quanto à poda, ou danos ocasionados na forma dos artigos anteriores:

I – Proprietário, mandante ou responsável pelo empreendimento;

II - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática da infração.

Art. 68 - As multas definidas, serão aplicadas em dobro nos casos de reincidência.

TITULO V
DOS CONDOMÍNIOS
SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 69 - Ao Condomínio aplicam-se todas as disposições da lei 4591/64 para sua implantação e a aprovação do projeto deverá atender as seguintes exigências:

I - Não serão aceitos os terrenos:

a) alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas.

b) que resultem de aterro feito com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

c) onde as condições geológicas não aconselhem a edificação.

d) com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

e) de preservação ecológica definida por Lei ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

SEÇÃO II
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Art. 70 - Os empreendimentos habitacionais, organizados sob o regime jurídico do condomínio previsto na Lei Federal nº 4.591/64, definidos nesta Lei como condomínio residencial horizontal, só poderão ser implantados nas zonas urbanas e de expansão urbana, ou área de interesse ambiental.

Art. 71 - Os Condomínios residenciais horizontais, sejam integrados à edificação ou não, destinados à implantação de unidades autônomas residenciais horizontais, constituídos por habitações, isoladas, agrupadas, geminadas ou sobrepostas, bem como os condomínios urbanísticos integrados à edificações verticais, deverão atender às seguintes condições:

I - A cota mínima de terreno por unidade habitacional de 80 m² (oitenta metros quadrados), para condomínios urbanísticos horizontais e de 40 m² (quarenta metros quadrados) para os condomínios urbanísticos verticais, considerando-se cota mínima a divisão do terreno ou gleba pelo número de unidades habitacionais a serem implantadas;

II - As unidades habitacionais deverão respeitar todas as disposições contidas no Código de Edificações e nesta lei, no que lhes forem aplicáveis, bem como observar as restrições

convencionais constantes dos memoriais descritivos, quando for implantado em empreendimento já existente;

III - Previsão mínima de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional, devendo esta situar-se na própria unidade, ou em bolsão de estacionamento, frontal, nos fundos ou no subsolo, não podendo estas, serem instaladas nas vias de acesso às edificações;

IV - Sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro do lote ou gleba, na frente do condomínio, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio público;

V - Deverá o empreendedor executar as seguintes obras de infraestrutura internamente à gleba ou lote, bem como a interligação das mesmas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com as especificações contidas nos projetos aprovados pelos órgãos competentes.

a) Sistemas de distribuição de águas e coleta e disposição de águas servidas e esgoto;

b) Construção de sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive sistemas estruturais de infiltração e de retenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo às normas técnicas e especificações formuladas pelos órgãos competentes;

c) Sistema de iluminação;

d) Pavimentação da via particular de circulação de veículos quando houver, e do passeio ou via de pedestres;

e) Arborização na proporção de, no mínimo, 1 (uma) árvore para cada unidade residencial nos condomínios horizontais, sendo que nos condomínios verticais esta proporção será de 1 (uma) árvore para cada 5 (cinco) unidades residenciais e, tratamento paisagístico das áreas de lazer e demais áreas comuns não ocupadas por edificações.

Parágrafo Único - Toda infraestrutura executada internamente ao condomínio, de caráter particular, deverá ser mantida pelos condôminos.

Art. 72 - Os Condomínios urbanísticos horizontais, implantados em lotes ou glebas com área de até 10.000 (dez mil) metros quadrados, deverão atender ainda às seguintes disposições:

I - Conter espaços de uso comum destinado ao lazer, ajardinados e arborizados, que não se caracterize como circulação de acesso às unidades habitacionais, correspondentes a 5 m² (cinco metros quadrados) por unidade, com área mínima de 60 m² (sessenta metros quadrados);

II - O acesso às unidades habitacionais deverá ser independente e, através de via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:

a) a via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 4 (quatro) metros, quando as unidades residenciais estiverem localizadas em um único lado da via; e de 6 (seis) metros quando as unidades residenciais estiverem localizadas dos dois lados da via, podendo esta via conter espaços ajardinados;

b) a via de circulação de veículos interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8 (oito) metros, dos quais dois deles destinados à passeio de pedestres;

c) O raio de concordância entre a via pública e a via de acesso de veículos ao conjunto, será de 6,0 (seis) metros de um lado, quando a via estiver junto à divisa e dos dois lados quando a via estiver de meio do lote ou gleba.

§ 1° - As vias de circulação de pedestres e/ou de veículos deverão ter declividade máxima de 12% (doze por cento), sendo que, quando o acesso às unidades residenciais se der somente através da via de pedestres, serão permitidas declividades maiores, desde que garantido o acesso a pessoas com dificuldade de locomoção, a pelo menos 5% (cinco por cento) das unidades residenciais e destas para os espaços comuns destinados ao lazer;

§ 2° - Nos espaços de uso comum destinado ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser feitas construções afins àquelas atividades , em até 30% (trinta por cento) destes espaços;

§ 3° - Não será admitida a implantação desta modalidade de condomínio em áreas resultantes de desmembramento de área maior, sem que tenham sido atendidas as exigências quanto às reservas de áreas públicas;

Art. 73 - Os condomínios urbanísticos horizontais, implantados em lotes ou glebas com área maior que 10.000 (dez) mil metros quadrados, deverão atender ainda às seguintes disposições.

I - As vias que integrem as diretrizes viárias fornecidas pelo órgão competente do Município, com necessidade de uso imediato ou não, sejam elas pertencentes ao sistema arterial, ao sistema principal ou ao sistema local, deverão ficar fora do perímetro fechado do condomínio.

II - A área máxima de cada porção a ser fechada dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre em conformidade com o Plano Diretor, definidas por meio de diretrizes da Secretaria de Obras;

§ 1º - O restante do sistema de áreas verdes, todo o sistema viário e outras que ficarem internos ao perímetro fechado, serão de propriedade particular dos condôminos, fazendo parte da fração ideal das áreas de uso comum, cuja manutenção e conservação será de responsabilidade dos condôminos;

§ 2º - O sistema viário interno aos conjuntos, deverá atender às seguintes especificações:

a) A via particular de circulação de veículos com comprimento de até 50 (cinqüenta) metros deverá ter largura mínima de 10 (dez) metros, dos quais 4 (quatro) metros destinados a passeio;

b) A via particular de circulação de veículos com comprimento maior que 50 (cinqüenta) metros deverá ter largura mínima de 12 (doze) metros, dos quais 5 (cinco) metros destinados a passeio;

c) O acesso do conjunto à via pública deverá ser feito por meio de via com largura mínima de 14 (quatorze) metros, leito carroçável de 8 (oito) metros, comprimento mínimo de 12 (doze) metros e o raio de concordância entre a via pública e a via de acesso de veículos ao conjunto, será de 12 (doze) metros no alinhamento das guias.

§ 3º - Os raios de concordância entre as vias internas citadas nas alíneas "a" e "b" do parágrafo anterior deverão ser de, no mínimo, 6 m (seis metros);

§ 4º - Esta modalidade de condomínio poderá ser integrada ou não à edificação.

Art. 74 - Os condomínios urbanísticos horizontais, que forem implantados em áreas oriundas de parcelamento regular do solo, ficam dispensados das reservas externas, devendo internamente contemplar o empreendimento com espaços de uso comum ajardinados e arborizados, que não se caracterizem como circulação de acesso às unidades habitacionais, correspondentes a 10,00 m² (dez metros quadrados) por unidade, com área mínima de 300 m², sendo que no mínimo 2/3 (dois terços) desta área deverá estar concentrada e conter um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

SEÇÃO III
CONDOMÍNIO VERTICAL

Art. 75 – Além das disposições da seção anterior, os condomínios urbanísticos verticais com destinação residencial, serão permitidos nas zonas urbanas e de expansão urbana, desde que atendam às seguintes condições:

I - espaços de uso comum destinado ao lazer, ajardinados e arborizados, que não se caracterizem como circulação de acesso às unidades habitacionais, correspondentes a 10,00m² (dez metros quadrados) por unidade, com área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados), sendo que no mínimo 2/3 (dois terços) desta área deverá estar concentrada e conter um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros;

II - O recuo entre os edifícios nos condomínios verticais será de:

a) 4 (quatro) metros para os edifícios com gabarito de até 4 (quatro) metros, 2 (dois) metros entre estes e as divisas do lote ou gleba;

b) 6 (seis) metros para edifícios com gabarito entre 4 (quatro) e 10 (dez) metros e 3 (três) metros entre estes e as divisas do lote ou gleba;

c) H/3 com um mínimo de 10 (dez) metros para os edifícios com gabarito superior a 10 (dez) metros, e H/6 entre estes e as divisas do lote ou gleba, onde H significa a altura do edifício em metros lineares, é contada a partir do pavimento térreo, o qual poderá estar localizado até 1,5 m do nível médio do passeio até a soleira do elevador do último pavimento;

§ 1º - Quando a edificação verticalizada contiver unidades habitacionais no pavimento térreo, estas deverão estar recuadas no mínimo 2 (dois) metros do passeio interno;

§ 2º - Nos espaços de uso comum destinado ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser feitas construções afins àquelas atividades, em até 30% destes espaços;

§ 3º - Esta modalidade de condomínio urbanístico, só será admitida, quando for integrada à edificação.

Art. 76 - Os empreendimentos a que se refere o artigo anterior, serão admitidos, em imóveis que ainda não tenham sido objeto de parcelamento regular do solo, quando, além das exigências contidas naquele artigo, sejam atendidas as duas condições que seguem:

I - a referida gleba tiver frente para via pública oficial;

II - o interessado doar 10% (dez por cento) da área do empreendimento para uso público, fora do perímetro do condomínio, como sistema de áreas verdes e/ou institucional e/ou patrimonial, conforme indicado pelo órgão municipal responsável pela aprovação de parcelamento, devidamente registrado em Cartório.

Parágrafo Único - Quando a reserva do sistema de áreas verdes, ultrapassar 10% (dez por cento) da área do imóvel, o empreendedor fica dispensado do atendimento do incido II do caput, desde que reservado 5% (cinco por cento) do imóvel para fins institucionais e/ou patrimoniais, externamente ao perímetro fechado, para uso público.

Art. 78 - Os condomínios verticais constituídos por um único edifício isolado em um único lote, além de atender às disposições urbanísticas desta lei, deverão conter espaços de uso comum destinados ao lazer ajardinados, correspondente a 1 (um) metro quadrado por unidade residencial, podendo estes espaços conter ou estarem contidos na taxa de solo natural, atendendo o Plano de Manejo das Unidades de Conservação.

SEÇÃO IV
CONDOMÍNIO EMPRESARIAL

Art. 79 - Os condomínios de unidades empresariais devem atender às diretrizes gerais estabelecidas nesta Lei e na legislação municipal específica, a serem cumpridas por todos os condôminos.

Art. 80 - Pode ser autorizado o uso misto no condomínio urbanístico empresarial, desde que as atividades de comércio, logística, indústria e serviços que se pretenda implantar sejam compatíveis entre si, devendo ser observado ainda, o potencial de degradação ambiental do respectivo uso.

§ 1º - É vedada a incompatibilidade de usos e atividades industriais em unidades autônomas contíguas dentro de um mesmo condomínio.

§ 2º - Os condomínios empresariais destinados exclusivamente para fim industrial devem ser implantados atendendo a segmentos industriais compatíveis, para evitar a interferência ou prejuízo a outras atividades existentes e o conflito de vizinhança.

Art. 81 - Para a implantação dos condomínios empresariais devem ser atendidas, além das diretrizes gerais previstas nesta Lei, as seguintes exigências especiais, no que não for contrário:

I - as vias de circulação interna nos condomínios empresariais devem ter largura mínima de 20 m (vinte metros), sendo 15 m (quinze metros) para pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeio em cada um dos lados da pista;

II - se o condomínio for composto por uma única via, esta deve ter largura mínima de 25 m (vinte e cinco metros), sendo 20 m (vinte metros) para pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeio em cada um dos lados da pista;

III - em todos os condomínios horizontais empresariais deve ser prevista uma área sociorrecreativa calculada na proporção de metragem quadrada/área das unidades autônomas, a ser localizada na área comum do condomínio.

Art. 82 - Os condomínios empresariais destinados, total ou parcialmente, ao uso industrial podem ser contornados por área verde localizada externamente aos muros, limitada à largura mínima dos recuos obrigatórios, utilizando preferencialmente, espécies arbóreas nativas, conforme orientação do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto de arborização, além de ciclovias implantadas junto ao sistema viário.

SEÇÃO V
CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

Subseção I
Disposições Gerais

Art. 83 - A implantação de Condomínio Urbanístico de Lotes, deve ser elaborada nos termos do artigo 1.358-A da Lei Federal nº. 10.406/2002; Lei Federal nº. 6.766/79; e Lei Federal nº. 4.591/64, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 84 - A implantação do condomínio urbanístico de lotes tem por objetivo:

I. Estimular e orientar o desenvolvimento urbano no Município, com adensamento populacional equilibrado, proporcional à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários, assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

II. Definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos;

III. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo.

IV. Adequar a legislação municipal às novas demandas do mercado imobiliário, surgidas com a promulgação da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 85 - O parcelamento do solo através de Condomínios de Lotes Urbanos poderá ser feito observadas as disposições desta Lei, exigências das legislações federais,

estaduais e municipais e da Lei Complementar que institui o Plano Diretor, das Leis de Zoneamento, de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único - Consideram-se Condomínios de Lotes Urbanos os empreendimentos que contenham partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Art. 86 - Os projetos e a execução de Condomínios de Lotes Urbanos dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, obedecidas às normas desta Lei e normas federais, estaduais e municipais.

Art. 87 - Projetos destinados à execução de Condomínios de Lotes Urbanos, por meio de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, deve respeitar o disposto nesta Lei, Plano Diretor e Plano de Manejo das Unidades de Conservação.

Parágrafo Único - Será exigida apresentação da minuta da instituição (convenção) do condomínio.

Art. 88 - Os Condomínios de Lotes Urbanos adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1° - Não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de 15,00m (quinze metros) de largura, no mínimo, para preservação ambiental.

§ 2° - Os Condomínios somente serão autorizados nas zonas onde se permitam usos habitacionais, assim definidos no Plano Diretor e Plano de Manejo das Unidades de Conservação.

§ 3° - A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba;

Art. 89 - Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I. As faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

a) 2,00m (dois metros), quando destinadas somente aos pedestres;

b) 7,40 (sete metros e quarenta centímetros), sendo 5,00 (cinco) metros de leito carroçável (pista) e 1,20 (um metro e vinte centímetros) de passeio de cada lado;

II. Os limites externos dos Condomínios de Lotes Urbanos poderão ser circundados por grades, muros, cercas vivas e outras formas de vedação;

III. A infraestrutura básica dos condomínios será constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica nas áreas comuns e privativas;

IV. Reserva de área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) da área total dos condomínios inferiores a 10.000 metros, e no caso de áreas superiores uma área mínima de 500,00 metros² (quinhentos metros), não podendo incluir neste percentual as áreas destinadas às vias de circulação;

V – No projeto deve conter ao menos uma área de recreação coberta, com cozinha, sanitários masculino e feminino, que serão considerados área comum do condomínio;

VI – Serão consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos as vias de acesso, área de uso comum, áreas de lazer e recreação, os muros, cercas externas, obras implantadas, e outras de uso comum conforme a minuta da convenção de condomínio, planta e memorial descritivo;

VII - Será destinada uma área ao Município, em área livre e edificável, ao equivalente a 5% (cinco por cento) do total da área do condomínio, com mínimo de 600,00m² (seiscentos metros quadrados), para os empreendimentos superiores a 10.000,00 metros², a qual será destinada à implantação de equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer ou áreas verdes e similares fora da área do condomínio, podendo se aplicar, em relação às áreas verdes, as regras de compensação ambiental, em outras áreas públicas ou privadas, indicadas exclusivamente pela Secretaria de Meio Ambiente e Conselho Municipal de Defesa do meio

Ambiente _ CONDEMA, mediante termo de compromisso que constará prazo e demais obrigações assumidas pelo empreendedor;

VIII - Os lotes, que compõem a parte privativa do condomínio, deverão possuir área mínima de 250,00m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 (dez metros) ;

IX - Nos lotes integrantes do condomínio, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros;

X - A área destinada ao Município deverá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do órgão municipal competente.

Subseção II

Aprovação do Projeto

Art. 90 - Antes da elaboração do projeto dos Condomínios de Lotes Urbanos, o interessado deverá solicitar a certidão de viabilidade, e após, requerer a certidão de diretrizes, com os traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba em que será implantado o condomínio;

II - a localização dos cursos d'água, nascentes, bosques e construções existentes, APPs;

III - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação;

Art. 91 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado acompanhado de certidão atualizada da matrícula do imóvel, com a certidão negativa de débitos;

§ 1° - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas internas de lazer;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a discriminação e individualização dos lotes de propriedade exclusiva, estremados uns dos outros e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada lote, relativamente às partes comuns;

III - as condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras acessões, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV - a indicação das áreas públicas, se for o caso, que passarão ao domínio do município no ato de registro do condomínio;

§ 3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações dela decorrentes.

Art. 92 - Após análise de toda a documentação enviada, haverá a emissão certidão de diretrizes de uso e ocupação do solo, referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

Art. 93 - O projeto completo do condomínio, para a aprovação final deverá conter:

I - Implantação do Condomínio de Lote Urbano na escala 1:1.000, em 04 (quatro) vias. Esse projeto, assinado pelo profissional responsável e seu representante legal, deverá conter:

a) Planta do condomínio na escala adequada, em pelo menos 04 (quatro) vias, contendo: quadras, lotes e vias internas com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas e numerações, a indicação das áreas a serem doadas ao Município, se for o caso, com suas respectivas porcentagens em relação à área total, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;

b) Indicações das restrições especiais que eventualmente agravam os lotes;

c) Título de propriedade do imóvel, acompanhado da certidão da matrícula do imóvel, com prazo de expedição inferior a 30 (trinta) dias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca;

d) Certidão Negativa de impostos e tributos municipais;

e) Estatuto, convenção ou regulamento próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio;

f) Minuta do contrato de promessa de compra e venda a ser firmado entre o empreendedor e os adquirentes dos lotes e respectivas frações ideais, acompanhado das minutas do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio;

g) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

h) Certificado de Aprovação ou prova de dispensa de análise emitida pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo.

i) Manifestação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CONDEMA.

Subseção III

Do Registro Imobiliário

Art. 94 - Aprovado o projeto de implantação do Condomínio de Lote Urbano, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º - Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor;

§ 2º - O empreendedor somente poderá negociar sobre lotes integrantes do condomínio após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, o respectivo projeto aprovado;

§ 3º - O registro da incorporação será válido pelo prazo de 180 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o empreendedor só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

§ 4º - No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas Leis Federais nº 4.591/64 e 10.406/2002.

Art. 95 - Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer ao Setor de Obras a emissão de Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do condomínio, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio horizontal de lotes, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.

Subseção IV

Das disposições finais

Art. 96 - Os Condomínios de Lotes Urbanos, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Poder Público Municipal, e aprovação de 2/ 3 dos condôminos.

Art. 97 - Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de infraestrutura básica previstas nesta lei, pois, o Município está proibido de estender qualquer serviço público no condomínio, salvo contrato firmado entres as partes.

Parágrafo Único - O local apropriado para depósito de resíduos sólidos domiciliares do condomínio será definido pelos órgãos competentes do Município, e deverá atender as exigências da legislação em vigor.

Art. 98 - Na eventualidade da dissolução do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Parágrafo Único - Para alteração do uso do solo do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, observar-se-ão as regras estabelecidas na sua convenção e no código civil.

TÍTULO VI
INFRAESTRUTURA E GARANTIAS

Art. 100 - Para aprovação de projetos de loteamentos será exigida garantia para execução das seguintes infraestruturas:

I - Abertura de vias de circulação.

II - Demarcação das quadras, lotes e áreas públicas com marcos de concreto;

III - Sistema de abastecimento de água potável, de acordo com projeto aprovado pela SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo) ou concessionária local;

IV - Sistema de coleta e afastamento de esgoto de acordo com projeto aprovado pela SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo), ou concessionária local.

V - Rede de energia elétrica para distribuição domiciliar e instalação da iluminação pública completa, inclusive com fornecimento de braços, luminárias, lâmpadas e complementos de acordo com as exigências da concessionária local de energia elétrica.

VI - sistema de drenagem de águas pluviais.

VII – sistema de drenagem de águas servidas.

§ 1º - A inexistência de emissário principal de esgoto a uma distância mínima de quinhentos metros desobriga o cumprimento da exigência prevista no inciso IV deste Art., hipótese em que as habitações deverão ser dotadas de fossas sépticas, individuais, ligadas a filtro e poço absorvente, ou outro dispositivo de tratamento a ser exigido pelos órgãos ambientais.

§ 2º - O loteador deverá executar e custear os itens de I a VII deste artigo.

Art. 101 - Como garantia da execução das obras de infraestrutura previstas no Art. anterior, o loteador poderá optar entre:

a) hipoteca de lotes do empreendimento;
b) hipoteca de imóveis próprios, no Município;
c) fiança bancária;
d) depósito ou caução de títulos da dívida pública;
e) outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 1º - O valor da garantia oferecida deverá ser igual ou superior ao valor orçado no cronograma físico-financeiro de execução da infraestrutura.

§ 2º - A assinatura do instrumento de garantia de execução da infraestrutura pelo loteador é indispensável para a expedição do Alvará, salvo na hipótese de hipoteca dos lotes do empreendimento. Neste caso o instrumento de garantia será firmado após o registro do loteamento.

§ 3º - No caso de execução das obras por etapas, devidamente previstas no cronograma físico-financeiro, a garantia da infraestrutura será exigida para todo o empreendimento.

§ 4º - Findo o prazo fixado no cronograma físico-financeiro o Município promoverá as obras não executadas ou não concluídas.

§ 5º - Na hipótese do parágrafo anterior, o Município promoverá o levantamento das importâncias dispendidas atualizadas monetariamente, promovendo a execução das garantias oferecidas.

§ 6º - Executadas as obras de infraestrutura, vistoriadas e aceitas posteriormente pelo Município, esta liberará o loteador da garantia prestada.

§ 7º - Ficam isentas de cumprir as exigências elencadas nas alíneas de "a" até "e", deste Art., os loteamentos promovidos por Associações sem fins lucrativos e Cooperativas Habitacionais.

Art. 102 - É condição para a emissão da licença final integrada que os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento e, se couber, as quadras, estejam devidamente demarcados, admitida tolerância de, no máximo, 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

Parágrafo único - Em havendo diferenças de medida, mesmo dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Registro de Imóveis, sem prejuízo de eventuais consequências contratuais.

TÍTULO VII
DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO/FRACIONAMENTO

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 103 - Para os efeitos desta lei, deve ser considerado:

I – Gleba: Toda área em que se pode, nos termos do artigo 3º da Lei 6.766/79, ser parcelada para implantar um loteamento ou desmembramento, e que deverá ter ao menos uma frente para via pública;

II – Loteamento: é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes), com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da Lei 6.766/79;

III – Desmembramento: é a simples divisão de área urbana ou urbanizável, com aproveitamento das vias públicas existentes;

IV – Desdobro ou fracionamento: é a divisão para formação de 02 ou mais novos lotes, até o limite de 10 (dez) lotes, com 10 (dez) metros de frente para via pública, e tamanho mínimo do lote com 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadros;

V – Desdobro ou fracionamento de interesse social: O poder executivo aceitará o tamanho do lote mínimo com 125,00 (cento e vinte e cinco) metros, com 05 (cinco)

metros de frente, nos casos de edificações geminadas, urbanização específica, ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

VI – Desdobro ou fracionamento especial: é a divisão para formação de 02 ou mais novos lotes, até o limite de 20 (vinte) lotes, com 10 (dez) metros de frente para via pública, e tamanho mínimo do lote com 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadros, neste caso com a comprovação da existência de todos os serviços públicos, compreendidos enquanto, rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia elétrica, iluminação pública, e coleta de lixo, mediante certificação do Município;

VII – Desdobro ou fracionamento sucessivo/fracionamento de fracionamento: Não é o simples fato de existência de anterior desmembramento que impede novo parcelamento, havendo possibilidade de ser deferido esse novo desmembramento sucessivo, desde que se avalie o tempo decorrido entre eles se os requerentes e atuais proprietários não são os mesmos que promoveram o anterior parcelamento ou seja, se ingressaram na cadeia de domínio subsequente ao desmembramento originário sem qualquer participação no fracionamento anterior se não houve intenção de burla à lei, se houve esgotamento da área de origem, ou se o novo parcelamento originou lotes mínimos, que pela sua área, impossibilitam novo desdobro;

Parágrafo único: Nos casos dos incisos VI e VII deverão obedecer a legislação municipal, e a atualizações das Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

SEÇÃO II
DESMEMBRAMENTO

Art. 104 – A gleba a ser desmembrada, será a simples divisão de área urbana ou urbanizável, com aproveitamento das vias públicas existentes, destinados à edificação, desde que não implique em prolongamento ou abertura de novas vias de logradouros públicos.

Parágrafo Único - Para a aprovação do projeto de desmembramento o interessado apresentará requerimento, acompanhado de:

I - Matrícula atualizada do imóvel;

II - Planta do imóvel a ser desmembrado, com a área existente e pretendida;

III - Memorial descritivo das áreas;

IV - Indicação das vias públicas existentes e do uso do solo predominante no local;

V - Indicação da divisão pretendida na área.

VI - Comprovante de quitação de tributos do imóvel.

VII – O desmembramento de áreas rurais terão área mínima de mil metros quadrados e frente mínima de vinte metros, e após o desmembramento não será aceito o desdobro/fracionamento;

Artigo 105 - No caso de desmembramento, poderá o Município, sem ônus para o Poder Público, exigir áreas para o melhorar o ordenamento urbano, que integrarão os bens dominicais, conforme os seguintes casos:

I - com área até 10.000,00 m², estará isento de reserva de áreas públicas independentemente do número de partes resultantes;

II - com área acima de 10.000,00m² até 30.000,00m², será doado ao Município uma área de 2,5% (dois vírgula cinco) por cento da gleba inicial, destinada para melhorar o ordenamento urbano, as quais integrarão os bens dominicais;

III - com área acima de 30.000,00m², será doado ao Município uma área de 5% (cinco) por cento da gleba inicial, destinada para melhorar o ordenamento urbano, as quais integrarão os bens dominicais.

§ 1º - Nos desmembramentos em que já houve a doação, estarão isentos de novas reservas, desde que seja respeitado o prazo de 48 (quarenta e oito) meses do parcelamento anterior;

§ 2º - Caso ocorra o pedido de desmembramento antes de 48 (quarenta e oito) meses do parcelamento anterior, o interessado deverá doar mais uma área de 20% (vinte) por cento da área total a ser dividida;

§ 3º - Será possível, mediante análise do Chefe do Poder Executivo, converter o valor da área a ser doada, em obras públicas, com as avaliações do imóvel a ser recebido e a respectiva construção, que será custeada pelo particular, com a fiscalização do município.

§ 4º - No caso da conversão do valor da área, e se ocorrer o não cumprimento do artigo anterior, implicará na revogação da autorização de parcelamento, com a aplicação da multa de 50% sobre o valor da obra pública, sem que ocorra a reversão da doação do imóvel.

Art. 106 – O proprietário, interessado ou empreendedor, além dos requisitos da lei, deverá recolher aos cofres públicos, a respectiva taxa para implantação de loteamentos e desmembramentos, a qual será calculada de acordo com a seguinte tabela:

Características da Taxa	Alíquota Percentual sobre a UFMI
Loteamentos e desmembramentos, excluídas as áreas destinadas a logradouros públicos e as que sejam doadas ao município, por m2: a) – de mais de 30.001 m2 até 100.000 m2, por m2.	10%
b) – de 100.001 m2 até 300.000 m2, por m2.	8%
c) – de 300.001 m2 até 500.000 m2, por m2.	7%
d) – de mais de 500.000 m2, por m2.	6%

Art. 107 - A Taxa de que trata este artigo será cobrada da seguinte maneira:

a) Uma parcela inicial correspondente a 20% (vinte por cento), do seu valor no ato do protocolamento do pedido de diretrizes;

b) Uma parcela correspondente a 40% (quarenta por cento), do seu valor, por ocasião da juntada do anteprojeto descritivo do plano geral do loteamento ou do desmembramento.

c) Uma parcela final de 40% (quarenta por cento) do seu valor por ocasião da aprovação dos projetos.

SEÇÃO III
DESDOBRO/FRACIONAMENTO

Art. 108 - O parcelamento do solo por desdobro ou fracionamento, segue as definições dos incisos IV até VII do artigo 103 desta lei, e só será permitido se aproveitado o sistema viário existente e desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou no prolongamento dos já existentes.

§ 1° - O fracionamento é o resultado de um desmembramento na forma do artigo 104 e seguintes, portanto, isento da doação de áreas ao Município.

§ 2° - Para a aprovação do projeto de desdobro ou fracionamento, o interessado apresentará requerimento acompanhado de:

I - Matrícula do imóvel;

II – Projeto da área a ser desmembrada ou fracionada;

III - Memorial descritivo das áreas;

IV - Indicação da divisão pretendida.

V – Responsável técnico.

CAPÍTULO II
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

TÍTULO I
TRIBUTAÇÃO E DESDOBRO FISCAL

Art. 109 – A incidência de IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1°, do CTN, e Súmula 626 do Superior Tribunal de Justiça.

Art. 110 – Conforme o artigo 34 do Código Tributário Nacional, considera contribuinte de IPTU, o proprietário de imóvel, o titular do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título.

Art. 111 – No caso de imóveis que tenham sido objeto loteamento irregular ou clandestino, ou desmembramento, desdobro/fracionamento irregulares, haverá tributação da respectiva área, a ser lançada individualmente sobre cada lote.

Art. 112 - O lançamento tributário e o respectivo cadastro devem expressar a realidade fática da situação, e assim, cabe indicar o montante do tributo devido ao respectivo sujeito passivo na forma do artigo 142 do Código Tributário Nacional.

§ 1° - Tratando-se de gleba ou área parcelada de modo irregular ou clandestino, com débito fiscal, inscrito ou não na dívida ativa, haverá o desdobro fiscal, e o possuidor a qualquer título, responderá pela parte correspondente da dívida à sua fração, onde será calculada: Fração individual do lote = valor venal do lote desdobro, dividida pela somatória da área total.

Art. 112 – O responsável ou proprietário da área parcelada irregularmente, responderá pelo valor da área remanescente, enquanto não for concretizada a regularização fundiária.

Parágrafo único: A tributação do imóvel na forma prevista não implica no reconhecimento de propriedade, ou de regularidade fundiária.

TÍTULO II
PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 113 - Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no Município de Ibiúna, com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação de assentamentos e construções irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

§ 1º - A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, irregulares ou clandestinos ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 2º - A Regularização Fundiária observará a articulação com as políticas setoriais de habitação, construções irregulares, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas a integração social e a geração de emprego e renda.

§ 3º - A regularização imobiliária observará o estimulo a resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação.

§ 4º - O Município poderá contratar empresa especializada, ou firmar termo de parceria, fomento ou cooperação, com organizações da sociedade civil em regular funcionamento e que mantenha vínculo ou que desenvolva atividades inerentes ao programa de regularização fundiária.

Art. 114 - Os procedimentos aplicáveis à Reurb abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo Único - A Reurb promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais consolidados e construções não residenciais também consolidadas, comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, nos termos do disposto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto 9.310/18.

Art. 115 - Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I - núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal - aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado - aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística - procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária - CRF - documento expedido pelo Município de Ibiúna ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse - ato do Poder Público Municipal destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e Decreto 9310/18, e do qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

VII - legitimação fundiária - mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de Reurb; e

VIII - ocupante - aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.

§ 1º - Para fins de Reurb, o Poder Público Municipal poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

§ 2º - O termo de compromisso referido no inciso V do caput conterá o cronograma da execução de obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias.

§ 3º - Constatada a existência de núcleo urbano informal residencial e não residencial situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelos Estados, ou pelo Município, observará, também, o disposto nos art. 64 e art. 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 , e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias, de acordo com o artigo 4° do Decreto Federal 9.310/18.

§ 4º - Cabe ao Município, através da Comissão Permanente de Regularização Fundiária indicar a política a ser adotada, e a execução será da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, e Secretaria de Habitação, que fará a aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal de que trata o § 3º.

§ 5º - Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, o órgão responsável deverá se manifestar, para fins de Reurb, no prazo de quarenta e cinco dias, contado da data do protocolo da solicitação.

§ 6º - Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o § 5º, o órgão gestor emitirá parecer técnico e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da Reurb.

§ 7º - Na Reurb em núcleos urbanos informais situados às margens de reservatório artificial de água destinado à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa

da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima.

§ 8º - Não é admitida a Reurb em núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa e de reconhecimento do Poder Público Municipal.

Art. 116 - Além das diretrizes e objetivos gerais da Reurb e da política urbana e habitacional residencial e não residencial previstas pelo Estatuto das Cidades, a regularização fundiária deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I - identificar os núcleos urbanos informais a serem 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;

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; e

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

Art. 117 - As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei, na legislação estadual e federal, consoante os ditames da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana.

Parágrafo Único - Após a emissão da Certidão de Regularidade Fundiária - CRF da Reurb de núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais ou urbanas residenciais e não residenciais, o Município de Ibiúna poderá efetuar o cadastramento das novas unidades imobiliárias, para fins de lançamento dos tributos municipais.

SEÇÃO II
MODALIDADES DE REURB

Art. 118 - A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb-S - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público municipal; e

II - Reurb-E - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

§ 1º - Serão isentos de custas, taxas e emolumentos Municipais, Federais, entre outros, os atos relacionados à Reurb-S, conforme disposto na lei federal nº 13.465/2017.

§ 2º - Os atos de que trata § 1º independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias.

§ 3º - O disposto nos § 1º e § 2º aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Município de Ibiúna, que já tenham sido implantados antes de 22 de dezembro de 2016.

§ 4º - No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

§ 5º - Na Reurb, o Município de Ibiúna poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado, desde que o uso e ocupação não tenham sido contemplados em lei própria.

§ 6º - A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E.

§ 7º - A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município de Ibiúna, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 8º - A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 9º - Conforme a Lei 13.465/17, caso o cartório de registro do Município não cumpra o disposto nesta lei, ou que retarde ou não efetue o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 2009 , observado o disposto nos § 3º -A e § 3º -B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 10 - Nas hipóteses de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e as suas obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 11 - A pessoa com deficiência tem direito de atendimento prioritário nos processos de aprovação da REURB, conforme Lei Federal 13.146/16.

SEÇÃO III
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (Reurb-S)

Art. 119 - O Município de Ibiúna, por intermédio das Secretarias de Desenvolvimento Urbano e Habitação, será responsável pela análise e aprovação dos projetos visando a Regularização Fundiária de Interesse Social, apresentado pelo legitimado.

Art. 120 - A Regularização Fundiária de Interesse Social, Reurb-S, é a regularização de núcleos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos seguintes casos:

I - Ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há pelo menos 05 (cinco) anos, existentes até 22 de dezembro de 2016, possuir renda familiar de até 03 (três) salários mínimos do piso nacional, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

II - Núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária;

III - O imóvel que esteja localizado em áreas designadas ZEIS, regulamentados pela Lei Municipal, instituída em área urbana ou ainda aquela definida por outra Lei Municipal;

IV - Áreas pertencentes ao Patrimônio Público do Município, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

V - Áreas pertencentes a União e ao Estado de São Paulo, também poderão ser implantadas núcleos habitacionais, após a referida doação, conforme Lei Federal.

§ 1º - O Município de Ibiúna, por intermédio das Secretarias de Desenvolvimento Urbano, Obras, Meio Ambiente, CONDEMA e Habitação serão responsáveis pela análise e aprovação dos Projetos visando a Regularização Fundiária de interesse Social, dependendo de critérios estabelecidos pela Secretaria, e acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 2º - Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessárias à comprovação do prazo de que trata o inciso I, do art. 8° desta Lei.

§ 3º - Conforme Lei Federal 13.465/17, para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de

cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura necessária caberá ao Município de Ibiúna, e as obras não essenciais, o Município a seu exclusivo critério discricionário, poderá cobrar através de contribuição de melhoria ou ainda autorizar os moradores a realizar as benfeitorias necessárias no projeto de regularização fundiária.

§ 4º - O Município de Ibiúna poderá prorrogar o prazo do cronograma de execução previsto no inciso IX do artigo 49 desta Lei, pelo prazo de até 2 (dois) anos, caso não haja recursos financeiros para a execução de obras previstas no plano de regularização fundiária.

Art. 121 - Na Regularização Fundiária de Interesse Social poderá o Município de Ibiúna, promover 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; e

V - A recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

§ 1º - Os encargos previstos no Caput deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Município de Ibiúna desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 122 - As Secretarias de Desenvolvimento Urbano e Habitação poderão 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 a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

SEÇÃO IV
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO — Reurb-E

Art. 123 - A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais urbanos e rurais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 8° desta Lei.

Art. 124 - Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Município de Ibiúna poderá exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 125 - As Secretarias de Desenvolvimento Urbano, Obras, Meio Ambiente, CONDEMA e Habitação, caso haja necessidade, tem o poder discricionário de exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, ao qual se garantirá força de título extrajudicial.

Art. 126 - A Regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Gestão de Projetos, sendo processadas nos termos da Certidão de Regularidade Fundiária.

§ 1° - Conforme Lei Federal 13.465/17, para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis no projeto de regularização fundiária o Cartório fará a abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não haverá a isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente à implantação das obras de infraestrutura e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, é de responsabilidade dos beneficiários ou responsáveis pela implantação do núcleo, sendo que a implantação das obras de infraestruturas poderá ser compartilhada com o Município de Ibiúna, de acordo com o projeto de regularização fundiária aprovado.

§ 2° - A contribuição de melhoria, prevista na Constituição Federal, será cobrada pelo Município de Ibiúna para fazer face ao custo de obras públicas decorrentes da valorização imobiliária na Reurb, tendo como limite total a despesa realizada e como limite individual o acréscimo de valor que da obra resultar para cada imóvel beneficiado, e poderá ser regulamentado através de Decreto Municipal.

§ 3º - Antes da emissão do Certificado de Regularidade Fundiária – CRF, deverá ser recolhido ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária, a quantia correspondente ao valor total da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331 de 26 de dezembro de 2002, que cada proprietário deverá arcar pela finalização da regularização, com observância do valor venal de cada unidade.

SEÇÃO V
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 127 - Na regularização fundiária onde abranja partes de áreas de preservação ambiental, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

§ 1º - O município de Ibiúna reconhece como atividade de baixo impacto ambiental a implementação ou a regularização de edificações em imóveis urbanos cujas Áreas de Preservação Permanente (APPs) tenham perdido suas funções ambientais descritas no artigo 3º, inciso II, da Lei federal 12.651/2012.

§ 2º - Considera-se imóvel urbano aquele localizado em área consolidada que atenda, simultaneamente, aos seguintes requisitos:

I - incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

II - com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas ou não;

III - organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;

IV - de uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços; e

V - com a presença de, no mínimo, 3 (três) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; e

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

§ 3º - Considera-se que uma área de preservação permanente perdeu suas funções ambientais quando, simultaneamente:

I - não mais exerça a função de preservação de recursos hídricos;

II - sua ocupação não comprometa a estabilidade geológica;

III - não desempenhe papel significativo na preservação da biodiversidade;

IV - não seja relevante para facilitar o fluxo gênico de fauna e de flora;

V - sua preservação não tenha relevância para a proteção do solo ou para assegurar o bem-estar das populações humanas.

Art. 128 – A regularização de edificações em imóveis urbanos em cujas áreas estejam em área de preservação permanente, deve observar a disposição desta lei, e Deliberação Normativa Consema 03/2018 de 04 de dezembro de 2018, e suas posteriores atualizações.

SEÇÃO VI
LEGITIMADOS PARA INICIAR A REGULARIZAÇÃO

Art. 129 - Poderá requerer a instauração da Reurb:

I - o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

III - os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

Parágrafo Único - Os legitimados poderão promover os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro, de acordo com Lei Federal 13.465/17.

TÍTULO III
INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 130 - Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e desta lei;

II - a usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

X - a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação;

XV - a compra e venda;

XVI - o condomínio de lotes;

XVII - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017; e

XVIII - o condomínio urbano simples.

Parágrafo único - Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

Art. 131 - Na Reurb-E, promovida sobre bem público, se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Público titular do domínio e não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único - As áreas de propriedade do Poder Público registradas no cartório de registro de imóveis que sejam objeto de ação judicial que verse sobre a sua titularidade poderão ser objeto de Reurb-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, e homologado pelo juiz.

Art. 132 - Na Reurb-S, promovida sobre bem público, o projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitas em ato único, conforme Lei Federal 13.465/17.

§ 1º - Na hipótese a que se refere o caput, serão encaminhados ao cartório de registro de imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e as suas qualificações, com a indicação de suas unidades, dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário, de acordo com a Lei Federal 13.465/17.

§ 2º - A qualificação dos beneficiários pessoa física a que se refere o § 1º será constituída de:

I - nome completo; estado civil; profissão; e número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF e Registro Geral de Identificação - RG/SP;

II – o nome e qualificação do cônjuge ou companheira(o), se casado ou em união estável.

§ 3º - A qualificação dos beneficiários pessoa jurídica será constituída de:

I – Razão Social; Nome do(s) administrador(es); número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ

§ 4º - Poderá haver mais de um documento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal e caberá ao Município de Ibiúna ou o Poder Público titular do domínio indicar a qual direito real caberá ao beneficiário.

§ 5º - O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não se enquadrarem neste artigo poderão ser tituladas individualmente.

Art. 133 - O Município de Ibiúna poderá instituir, como instrumento de planejamento urbano, Zonas Especiais de Interesse Social - Zeis, no âmbito da política de ordenamento do seu território.

§ 1º - Para efeitos do disposto na Lei nº 13.465, de 2017, e nesta Lei Municipal, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º - A Reurb não ficará condicionada à existência de ZEIS.

SEÇÃO I

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 134 - O Município de Ibiúna poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1° - O auto de demarcação urbanística será instruído com os seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constarão:

a) as medidas perimetrais;

b) a área total;

c) os confrontantes;

d) as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

e) os números das matrículas ou das transcrições atingidas;

f) a indicação dos proprietários identificados; e

g) a ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; e

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro dos imóveis.

§ 2° - O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis que se enquadrem em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado registrado no cartório de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

§ 3° - O procedimento de demarcação urbanísticas não constitui condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 135 - O Município de Ibiúna, por intermédio das Secretarias de Desenvolvimento Urbano e Habitação, notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente, por e-mail ou por via postal, com aviso de recebimento, no

endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para, que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º - Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 2º - O edital de que trata o § 1º conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e o seu desenho simplificado.

§ 3º - A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º - Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Município de Ibiúna prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º - A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito sobre o imóvel objeto da Reurb.

SEÇÃO II
COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E CONCILIAÇÃO

Art. 136 - A Comissão Permanente de Regularização Fundiária é instância formalmente constituída por ato do Poder Executivo Municipal, e destinada à promoção de ações coordenadas e voltadas à consecução dos objetivos gerais e específicos referidos no programa de regularização fundiária:

I - Orientar a elaboração do memorial descritivo;

II - Definir dados cadastrais dos beneficiários inscritos na lista de ocupantes;

III - Preestabelecer conteúdos necessários para emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF em conformidade com os requisitos notariais da circunscrição;

IV- Promover a mediação de eventuais conflitos extrajudiciais da Reurb;

V - Orientar previamente a construção da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) de acordo com as práticas cartorárias da circunscrição;

VI - Promover a articulação interinstitucional entre o poder público municipal, Registrador de Imóveis, incorporadores e os ocupantes das áreas a serem regularizadas.

Parágrafo único: - Comissão de Regularização Fundiária emitirá orientações e recomendações para apoio às fases da Reurb-S e Reurb-E, especialmente as relativas:

I- À necessidade de complementação ou aperfeiçoamentos de produtos aplicáveis, especialmente:

a) Mapa e Memorial descritivo;

b) Identificação dos ocupantes;

c) Diretrizes do projeto de Reurb;

d) Implementação de tecnologias para oferecer agilidade na aprovação de processos.

Art. 137 - Na hipótese de apresentação de impugnação, o procedimento extrajudicial de composição de conflitos poderá ser adotado, através da Comissão Permanente de Regularização Fundiária.

§ 1º - A Comissão Permanente de Regularização Fundiária, órgão de caráter deliberativo, normativo, consultivo e orientador quanto à regularização fundiária de assentamentos irregulares, será composta por técnicos dos quadros do Poder Executivo Municipal, devendo conter, no mínimo: 01 (um) servidor público de Secretaria de Meio Ambiente; 01 (um) servidor público da Secretaria de Desenvolvimento Urbano; (01) servidor público da Secretaria de Obras; (01) Membro do CONDEMA; (01) Assistente Social; (01) servidor público da Secretaria de Habitação, e 01 (um) servidor público da Secretaria de Negócios Jurídicos, e todos os membros, devem ter comprovar de conhecimento específicos nas questões de regularização fundiária.

§ 2º - O Município de Ibiúna deverá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 3º - Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística ou regularização fundiária, este deverá informá-la ao Município de Ibiúna, o qual comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput.

§ 4º - Para subsidiar o procedimento de que trata o caput, será feito levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados ao imóvel objeto da impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 5º - A mediação observará o disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultado ao Município de Ibiúna promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 6º - Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 7º - Em caso acordos de conciliação consensual realizado pela Comissão de Regularização Fundiária, o credor proprietário do imóvel invadido ou clandestino, deverá comunicar o juízo e homologar o acordo em ação judicial, caso haja.

§ 8º - O acordo de resolução de conflitos fundiários realizado pela mediação da Comissão de Regularização Fundiária, obrigará o credor beneficiário efetuar o pagamento de 6% (seis por cento) do valor do acordo, que deverá ser depositado em conta específica do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 9º - O Município está autorizado a regulamentar a mediação extrajudicial através de Decreto.

Art. 138 - Decorrido o prazo sem impugnação ou superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística ou de regularização fundiária será encaminhado ao cartório de registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas, conforme Lei Federal 13.465/17.

SEÇÃO III
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL SOCIAL

Art. 139 – O Município de Ibiúna equipará à Reurb-S, conforme a Lei Federal 13.465/17 e o Provimento CGJ/SP n° 51/2017, o pedido de reconhecimento extrajudicial social de usucapião, para fins de ser processado diretamente perante o Cartório do Registro de Imóveis de Ibiúna. O interessado, representado por advogado, instruirá o pedido com:

I - Ata notarial lavrada pelo tabelião da circunscrição territorial em que situado o imóvel atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei Federal n°. 13.105, de 2015;

II - Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

III - Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Art. 140 - Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

Art. 141 - No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar.

Art. 142 - Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do artigo 140, dispensada a notificação de todos os condôminos.

Art. 143 - Caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado nos autos do pedido de equiparação, devendo promover a notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

Art. 144 - Em caso de impugnação do pedido de equiparação extrajudicial social de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o Município de Ibiúna através da mediação da Comissão de Regularização Fundiária tentará conciliar as.

Art. 145 - Sendo infrutífera a conciliação na Comissão de Regularização Fundiária e não sendo manifestamente infundada a impugnação, os interessados serão orientados à solução via procedimento judicial.

Art. 146 - De acordo com o Provimento CGJ/SP n° 51/2017 e a Lei Federal 13.465/17, consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo juízo competente; a que o interessado se limita a dizer que a usucapião causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à-usucapião, e a que a Comissão de Regularização, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar.

Art. 147 - Se a impugnação for infundada, a Comissão de Regularização rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá no procedimento extrajudicial de equiparação do Usucapião Extrajudicial Social à Reurb-S.

Art. 148 - Serão isentos de custas e emolumentos municipais, entre outros, os atos relacionados ao Usucapião Extrajudicial Social, equiparando-se a Reurb-S, conforme disposto na lei 13.465/2017.

§ 1° - Os atos de que trata o caput independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias.

§ 2º - O disposto no caput aplica-se ao imóvel usucapido que tenha por objeto imóveis de interesse social construídos ou implantados antes de 22 de dezembro de 2016.

§ 3º - A classificação da modalidade da Usucapião Extrajudicial Social de imóveis residenciais ou não residenciais poderá ser feita, a critério do Município de Ibiúna, através de decreto municipal, conforme artigo 13 da Lei Federal 13.465/17 e art. 5 do Decreto nº 9.310/18.

§ 4º - A classificação da modalidade de Usucapião Extrajudicial Social pelo Município de Ibiúna visa o reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles que ocupa o imóvel de forma mansa, pacífica e duradoura há pelo menos 05 (cinco) anos, possuir renda familiar de até 03 (três) salários mínimos do piso nacional, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, conforme artigo 13 da Lei Federal 13.465/17.

§ 5º - Caso o cartório de registro do Município não cumpra o disposto nesta Lei, ou que retarde ou não efetue o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, no art. 13 das Lei Federal 13.465/17 e no art. 330 do Provimento 51 da Corregedoria Geral de Justiça, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 2009, observado o disposto nos § 3º -A e § 3º -B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 6º - O Município de Ibiúna poderá realizar convênio entre o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, criado pela Lei 1026/2008 e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, criado pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, para destinar recursos para ao Usucapião Extrajudicial Social para casos de compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos necessários ao registro.

SEÇÃO IV
LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 149 - A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Município de Ibiúna, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º - Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições:

I - não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - não ter sido o beneficiário contemplado com por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.

§ 2º - Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário, conforme art. 74 da Lei 13.465/17 e art. 91 do Decreto 9310/18.

§ 3º - Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 4º - Na legitimação fundiária, conforme a Lei 13.465/17, o Município de Ibiúna encaminhará ao cartório de registro de imóveis a CRF, que será acompanhada exclusivamente pelo projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes, com a sua qualificação, e a identificação das áreas ocupadas.

§ 5º - O Município de Ibiúna, por intermédio das Secretarias de Desenvolvimento Urbano e Habitação poderão atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial, desde que apresentem requerimento no mesmo processo administrativo, através do responsável legal do projeto de Reurb, conforme artigo 16 do Decreto 9310/18.

Art. 150 - Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 2009, o Município de Ibiúna poderá utilizar a legitimação fundiária e os demais instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 2017, para conferir propriedade aos ocupantes.

Parágrafo Único - Na hipótese a que se refere o caput, as Secretarias de Desenvolvimento Urbano e Habitação deverão promover a Reurb nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465, de 2017, e nesta Lei.

SEÇÃO V
LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 151 - A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Município de Ibiúna destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017 , e nesta Lei.

§ 1º - A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

§ 2º - O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

Art. 152 - O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Município de Ibiúna quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 2017, e nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo Único - Após efetuado o procedimento a que se refere o § anterior, o Município de Ibiúna solicitará ao oficial do cartório de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, conforme Lei Federal 13.465/17.

SEÇÃO VI
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 153 - A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade, através de Decreto do Município de Ibiúna;

VI - expedição da CRF pelo Município de Ibiúna;

VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º - O responsável pelo Projeto de Regularização apresentará juntamente com os documentos deste artigo, termo de compromisso de veracidade das informações entregues e da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal, na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

§ 2º - A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

I - na hipótese prevista no art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017; e,

II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

§ 3º - Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 154 - A fim de fomentar a implantação das medidas da Reurb, o Município de Ibiúna poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, Secretaria do Patrimônio da União – SPU, Governo do Estado de São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Procuradoria Geral do Estado de São Paulo, Ministério Público Estadual, Ministério Público Federal, Associação dos Registradores do Estado de São Paulo – ARISP, Associação dos Registradores de Imóveis do Brasil – IRIB, Colégio Notarial de São Paulo e Ofício de Registro de Imóveis de Ibiúna, tendo por objeto a conjugação de esforços vistas 'a regularização fundiária de áreas de ocupação consolidada em propriedades urbanas e rurais, públicas e particulares na cidade de Ibiúna, com a finalidade de encontrar mecanismos apropriados para a resolução dos conflitos advindos da aplicação da Lei Federal n° 13.465/17 e desta Lei.

Art. 155 - Compete ao Município de Ibiúna:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III - emitir a CRF.

§ 1º - O Município de Ibiúna, através da Diretoria de Habitação, deverá classificar e fixar, no prazo de noventa dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

Art. 156 - A inércia do Município implicará a fixação automática da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento e o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão da classificação pelo Município, por meio de estudo técnico que a justifique.

Art. 157 - Instaurada a Reurb, o Município de Ibiúna deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º - Caberá ao Município de Ibiúna notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação, salvo nos caso de Reurb-E.

§ 2º - Quanto aos imóveis públicos municipais, o Município de Ibiúna, conforme o caso, notificará os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º - O Município de Ibiúna poderá promover alterações no projeto de regularização fundiária em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações referidas nos § 1º e § 2º.

§ 4º - A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º - A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - do proprietário e dos confinantes não encontrados; e

II - de recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º - A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º - O procedimento extrajudicial de composição de conflitos será iniciado caso a impugnação não seja acolhida, através da Comissão de Regularização Fundiária;

§ 8º - A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

§ 9º - Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Poder Público municipal prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

§ 10 - O Município de Ibiúna poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de quinze dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.

§ 11 - Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Município de Ibiúna, poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos, através da Comissão de Regularização Fundiária.

§ 12 - Considera-se infundada a impugnação que:

I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;

II - não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

§ 13 - Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, por meio da apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 14 - Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.

§ 15 - Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 158 - A Reurb será instaurada por decisão do Município de Ibiúna, por meio de requerimento endereçado à Secretaria de Habitação, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

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

Art. 159 - Instaurada a Reurb, compete ao Município de Ibiúna aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º - A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao Município de Ibiúna a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município e/ou por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, que poderá contratar empresas especializadas e todo o custeio da implantação da infraestrutura essencial serão dos requerentes beneficiários, quando necessária.

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º - Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município de Ibiúna poderá elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, com cobrança posterior aos seus beneficiários.

§ 3º - Os custos a que se referem o inciso II do § 1º e o § 2º incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, as compensações urbanísticas e ambientais, e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§ 4º - Quando a área a ser regularizada for pública, termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Município de Ibiúna para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

SEÇÃO VII
DO LEVANTAMENTO GEORREFERENCIADO

Art. 160 - Para fins do disposto nesta Lei, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do caput do art. 35 da Lei nº 13.465, de 2017;

II - outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;

III - planta do perímetro;

IV - memorial descritivo;

V - descrições técnicas das unidades imobiliárias; e

VI - outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequarem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

Art. 161 - Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT.

§ 1º - Os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º - O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas, com base na Monografia de Vértices do Município de Ibiúna.

§ 3º - O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio.

§ 4º - O erro posicional de que trata o § 3º terá menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação dos erros, considerados o desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestruturas, o registro de propriedade, a prevenção de riscos e os demais projetos de arquitetura e engenharia.

§ 5º - O responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata o § 4º, previamente à execução do levantamento topográfico georreferenciado.

§ 6º - O levantamento topográfico georreferenciado será remetido eletronicamente pelo profissional legalmente habilitado ou pelo órgão público responsável pela sua execução ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais na forma estabelecida no Manual Operacional do referido Sistema.

§ 7º - O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais disponibilizará serviço geoespacial de visualização do levantamento topográfico georreferenciado e das parcelas confrontantes para auxiliar o Município de Ibiúna, os gestores de cadastro imobiliário e os oficiais de cartório de registro de imóveis na conferência do posicionamento, das distâncias, dos vértices, dos ângulos e da áreas, para fins de obtenção do código identificador unívoco do imóvel em âmbito nacional, previsto no § 1º do art. 8º do Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016 .

SEÇÃO VIII
DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 162 - O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado, conforme artigo 47º desta Lei e 33º da Lei Federal 13.465/17;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memorial descritivo;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária, quando for o caso; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos requerentes ou responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX.

§ 1º - Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do caput.

§ 2º - Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida, e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 3º - O projeto de regularização fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

Art. 163 - Na Reurb-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação do Município de Ibiúna a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma.

Art. 164 - O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;

II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;

III - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

IV - quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

V - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

VI - as áreas já usucapidas;

VII - as medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;

VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;

IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

X – as obras indicadas pela Secretaria Municipal de Obras em função das necessidades locais.

§ 1º - Para fins do disposto na Lei nº 13.465, de 2017, e nesta Lei, consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessárias; e

§ 2º - A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º - Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Município de Ibiúna, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

§ 4º - As obras de implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb, no prazo de 1 (um) ano, prorrogável por no máximo mais 1 (um) ano.

§ 5º - As Secretarias de Desenvolvimento Urbano e Habitação, definirão os requisitos para elaboração do projeto de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 6º - A inexistência de regulamentação dos requisitos a que se refere o § 5º não impedirá o processamento da Reurb e expedição da CRF.

§ 7º - A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 8º - As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do caput constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente, conforme Lei Federal 13.465/17.

Art. 165 - O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I - a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;

II - a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;

III - a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

IV - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 166 - Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um Município e de não ser possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

§ 1º - Na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada em mais de um Município, os Poderes Públicos municipais poderão instaurar os procedimentos da Reurb de forma conjunta.

§ 2º - Não instaurado o procedimento de forma conjunta, nos termos do § 1º, o Poder Público municipal que instaurar a Reurb indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território.

Art. 167 - Na Reurb-S, poderá o Município de Ibiúna ou por meio da administração pública indireta, ou por meio das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção, quando for aprovado pela Comissão de Regularização Fundiária.

Art. 168 - Na Reurb-E, o Município de Ibiúna deverá definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.

Parágrafo Único - As responsabilidades de que trata o caput poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

SEÇÃO IX
CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 169 - O pronunciamento das Secretarias de Desenvolvimento Urbano e Habitação que decidirem o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb;

II - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

§ 1º - As intervenções previstas no inciso II do caput consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações, dentre outras.

§ 2º - Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do caput.

Art. 170 - A CRF é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterá, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização do núcleo urbano regularizado;

III - a modalidade da Reurb;

IV - os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e

VI - a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterá o nome do ocupante, o seu

estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.

Parágrafo Único - O responsável ou requerente pela regularização deverá apresentar listagem dos ocupantes.

Art. 171 - O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

SEÇÃO X
DAS ISENÇÕES

Art. 172 - São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da Reurb-S, conforme a Lei Federal 13.465/17.

§ 1º - As isenções de custas e emolumentos a que se refere o caput independem do disposto no § 4º do art. 11 da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

§ 2º - As isenções de custas e emolumentos aplicam-se a partir da classificação prevista nos art. 13 e art. 30, caput, inciso I, da Lei nº 13.465, de 2017, pela autoridade competente, como Reurb-S.

§ 3º - Para a aplicação das isenções de custas e emolumentos na fase de processamento administrativo da Reurb-S anterior à emissão da CRF, o interessado apresentará documento emitido pela autoridade competente que ateste a classificação da regularização do núcleo urbano informal como Reurb-S.

Art. 173 - É vedado ao oficial do cartório de registro de imóveis exigir comprovação de pagamento ou quitação de tributos, entendidos como impostos, taxas, contribuições ou penalidades e demais figuras tributárias nos atos de registros ou averbações relativos a Reurb-S, conforme Lei Federal 13.465/17.

Art. 174 - Ficam autorizadas as Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, a celebrar convênio com o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, criado pela Lei nº 11.124, de 2005 , para destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos necessários ao registro da Reurb-S, a que se refere o caput do art. 59 desta Lei.

TÍTULO IV
DIREITO REAL DE LAJE

Art. 175 - O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo, conforme Lei Federal 13.465/17.

§ 1º - O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical como unidade imobiliária autônoma, não contempladas as demais áreas, edificadas ou não, pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º - O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º - O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 4º - A constituição do direito real de laje na superfície superior ou inferior da construção-base, como unidade imobiliária autônoma, somente poderá ser admitida quando as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes.

Art. 176 - É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação municipal.

Art. 177 - Sem prejuízo, no que couber, da aplicação das normas relativas ao condomínio edilício, para fins do direto real de laje são consideradas partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, as colunas, os pilares, as paredes mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular.da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e similares; e

IV - as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

Art. 178 - A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, nos termos da Lei nº 10.406/2002 (Cód. Civil) e Lei Federal 13.465/17, exceto:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; ou

II - se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo não afasta o direito à reparação civil pelo culpado pela ruína.

Art. 179 - Para fins de Reurb, o direito real de laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável.

§ 1º - A estabilidade da unidade imobiliária depende das condições da edificação para o uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel.

§ 2º - Na Reurb-S, caberá ao Poder Público municipal a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o caput.

§ 3º - Para aprovação do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

TÍTULO V
CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 180 - Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º - Os conjuntos habitacionais poderão ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º - As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, exceto quando o Poder Público promotor do programa habitacional demonstrar, durante o processo de regularização fundiária, que há obrigações pendentes, hipótese em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 181 - Para aprovação dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Art. 182 - Conforme Lei Federal 13.465/17, o registro do núcleo urbano informal na forma de conjunto habitacional será feito com a emissão da CRF e a aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e dos memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações e dos demais elementos técnicos que sejam necessários à incorporação e ao registro do núcleo urbano informal, quando for o caso.

TÍTULO VI
CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 182 - Quando o mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si.

§ 1º - As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio urbano simples.

§ 2º - Não serão consideradas, para fins de regularização, condomínio urbano simples:

I - as situações contempladas pelo direito real de laje;

II - as edificações ou os conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei nº 4.591, de 1964;

III - aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes.

Art. 183 - Conforme Lei Federal 13.465/17, na instituição do condomínio urbano simples serão identificadas as partes comuns no nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º - Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 2º - A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos.

Art. 184 - Conforme Lei Federal 13.465/17, para a aprovação de regularização sob a forma de instituição do condomínio urbano simples, será efetivada mediante a apresentação pelo requerente do que segue:

I - projeto de regularização do qual constem as unidades imobiliárias que serão instituídas como unidades autônomas;

II - planta simples de cada lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas, acompanhada de memorial descritivo simplificado;

III - informação sobre a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e às partes comuns;

IV - informação sobre o fim a que as unidades autônomas se destinam; e

V - cálculo das áreas das edificações ou dos lotes, com descriminação da área global e da área das partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída ou da metragem de cada lote, para cada tipo de unidade.

§ 1º - Do memorial descritivo simplificado a que se refere o inciso II do caput constará a área aproximada das unidades autônomas, dos acessos e das partes comuns.

§ 2º - Sem prejuízo do disposto nos incisos I a V do caput, na Reurb, será expedida CRF, com o projeto de regularização aprovado do qual conste a indicação dos lotes nos quais serão instituídas as unidades autônomas.

Art. 185 - Na Reurb-S, para fins da averbação das edificações poderá ser expedida Certidão Cadastral, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

TÍTULO VII
ARRECADAÇÃO DE BEM VAGO

Art. 186 - Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município de Ibiúna na condição de bem vago, previsto na Lei Federal 13.465/17.

§ 1º - A intenção referida no caput será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, pelo prazo de cinco anos.

§ 2º - O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados observará o disposto em ato do Poder Executivo municipal, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal; e

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º - A notificação do titular de domínio será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar do cadastro municipal, e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 4º - Os titulares de domínio não localizados serão notificados por edital, do qual deverão constar, de forma resumida, a localização e a descrição do imóvel a ser arrecadado, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 5º - A abertura do processo administrativo de que trata o inciso I do § 2º será determinada pelo Poder Público municipal ou a requerimento de terceiro interessado.

§ 6º - A ausência de manifestação do titular de domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 7º - Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município de Ibiúna poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 8º - Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do prazo de três anos a que se refere o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil , fica assegurado ao Poder Público municipal o direito ao ressarcimento prévio e em valor atualizado das despesas em que houver incorrido, inclusive aquelas tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Parágrafo único: O imóvel objeto de arrecadação, não poderá ser objeto de isenção, anistia ou parcelamento de débito, e valor do débito deverá ser quitado em uma única cota.

Art. 187 - Os imóveis arrecadados pelo Município de Ibiúna poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do

Município ou ainda ser oferecido a entidade de previdência própria como parte de pagamento de dívidas do Município com o Instituto.

Art. 188 – Na hipótese de arrecadação, fica autorizado o Município a alienar o imóvel, o qual integrará o conjunto de bem dominical.

SEÇÃO I
ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL PÚBLICO

Art. 189 - O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II - comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso;

III - as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e

IV - planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público do Município, acompanhada de declaração de que o parcelamento encontra-se implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.

§ 1º - Apresentados pelo Município os documentos relacionados no *caput*, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento.

§ 2º - Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

§ 3º - Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei no 58, de 10 de dezembro de 1937.

§ 4º - Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município.

§ 5º - A abertura de matrícula de que trata o caput independe do regime jurídico do bem público.

§ 6º - Na hipótese de haver área remanescente, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior.

§ 7º - O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

§ 8º - O disposto neste artigo aplica-se, em especial, às áreas de uso público utilizadas pelo sistema viário do parcelamento urbano irregular.

§ 9º - As áreas integrarão os bens dominicais e poderão ser alienadas, pois, é possível a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada ou seja de difícil reversão;

SEÇÃO II

ALIENAÇÃO DIRETA AOS OCUPANTES

Art. 190 - Esta Lei regulamenta o processo administrativo de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, conforme o artigo 98, *in fine*, da Lei nº 13.465/17.

Art. 191 - Os imóveis do Município objeto da Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666/93.

§ 1º - A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações fiscais para com o Município.

§ 2º - A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário no Município.

§ 3º - A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei nº 9.514/97, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

Comentário: O Administrator Municipal ao executar a venda direta aos ocupantes deverá observar principalmente o disposto nos artigos 22 ao 33, da Lei nº 9.514/97, que regulamenta a alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 4º - Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro ou ocupação, quando requerido pelo interessado.

§ 5º - Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela

mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro ou ocupação, quando requerido pelo interessado.

Art. 192 - O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, segundo os critérios de avaliação previstos no art. 11-C da Lei no 9.636/98, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 1º - O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput deste artigo será de, no máximo, doze meses.

§ 2º - Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

TÍTULO VIII
REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO NÃO CONSOLIDADO

Art. 193 - É vedada a venda ou a promessa de compra e venda de unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal ou de parcela de loteamento ou desmembramento não inscrito, nos termos do art. 37 da Lei nº 6.766, de 1979.

Art. 194 - O Município de notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais não consolidados de interesse específico, existentes na data de publicação desta Lei, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.

Art. 195 - O Município poderá em conjunto com o Ministério Público, poderá promover a notificação do loteador prevista no artigo anterior, para que, no prazo de noventa dias, tome as providências para a aprovação e o registro do loteamento ou desmembramento.

Parágrafo Único - A pedido do loteador, desde que justificado, o Município poderá, a seu critério, prorrogar por igual período o prazo previsto no caput.

Art. 196 - O Município, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância às determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e em defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, conforme Lei Federal 13.465/17.

§ 1º - O Município de Ibiúna deverá promover a regularização na forma estabelecida neste artigo, e pleiteará, por meio de autorização judicial, ao levantamento das prestações eventualmente depositadas, com os acréscimos de juros e de correção monetária, a título de ressarcimento pelas importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou o desmembramento.

§ 2º - Na hipótese de as importâncias despendidas pelo Município para regularizar o loteamento ou desmembramento não serem integralmente ressarcidas com o levantamento a que se refere o § 1º, o valor que faltar será exigido do loteador, conforme o disposto no art. 47 da Lei nº 6.766, de 1979.

§ 3º - Na hipótese de o loteador não cumprir o estabelecido no § 2º, o Município poderá receber as prestações dos adquirentes até o valor devido.

§ 4º - O Município, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento e o ressarcimento integral de importâncias despendidas ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários.

Art. 197 - Regularizado o loteamento ou o desmembramento pelo Município de Ibiúna, será dada ciência aos adquirentes de lotes, para que, cumpridos os requisitos legais, possa obter o registro de propriedade do lote adquirido.

Art. 198 - Nas desapropriações, não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou objeto de promessa de compra e venda.

Art. 199 - O Município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, hipótese em que a preferência para a aquisição das novas unidades será dos expropriados.

§ 1º - O Município com poderá em conjunto com o Ministério Público Estadual, definir, através de Decreto, regras de demolição aos imóveis irregulares e clandestinos formados após 22 de dezembro de 2016.

Art. 200 - Na hipótese de o loteador beneficiário do loteamento ou do desmembramento integrar grupo econômico ou financeiro, as pessoas naturais ou jurídicas do grupo serão solidariamente responsáveis pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público, conforme Lei Federal 13.465/17.

Art. 201 - O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca de Ibiúna da situação do núcleo urbano informal ou lote, conforme Lei Federal 13.465/17.

TÍTULO IX
DA ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL

Art. 202 - Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em unidade imobiliárias com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Art. 203 - Na hipótese de a informação prevista no item anterior não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo interessado, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e da unidade imobiliária.

Art. 204 - Considera-se interessado, para fins de requerer a especialização da fração ideal, o seu titular, o adquirente por meio de contrato ou documento particular ou seus sucessores.

Art. 205 - O interessado apresentará requerimento dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis, instruído com os seguintes documentos:

I - anuência dos confrontantes da fração do imóvel que pretende localizar, expressa em instrumento público ou particular, neste caso, com as assinaturas dos signatários reconhecidas por semelhança;

II - a identificação da fração, em conformidade com o projeto de REURB registrado, por meio de certidão atualizada expedida pelo Município;

III - certidão de lançamento fiscal ou de simulação do valor venal.

Parágrafo único - O procedimento para expedição de matrícula do imóvel, seguirá os termos dispostos nas Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANÍSTICA

Art. 206 - Os instrumentos de gestão urbanísticas previstos neste capítulo, em conjunto com o quanto disposto dos capítulos anteriores, serão aplicados sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidos em lei, sendo que a regulamentação para a aplicação de cada um deles, será encaminhada pelo Poder Executivo por intermédio de Decreto.

SEÇÃO I
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 207 - O Poder Executivo poderá autorizar, por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a construção de edificação que ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante pagamento de contrapartida.

I - Entende-se por coeficiente de aproveitamento básico - CAB - o potencial construtivo gratuito, inerente aos lotes ou glebas;

II - Entende-se por coeficiente de aproveitamento máximo - CAM o potencial construtivo máximo do lote ou gleba, o qual não poderá ser ultrapassado.

Parágrafo Único - Os recursos financeiros resultantes da outorga onerosa do direito de construir a que se refere o Caput deste artigo, serão depositados na conta do Fundo Municipal de Regularização Fundiária, para as seguintes finalidades:

a) regularização fundiária;

b) execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

c) constituição de reserva fundiária;

d) ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

e) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

f) criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

g) criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

h) proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 208 - A contrapartida da outorga onerosa do direito de construir será calculada conforme a seguinte fórmula matemática:

Vo =0,01 x Vc x K, onde:

Vo corresponde ao valor da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir;

Vc significa o valor da área construída que ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico;

K é o índice municipal regulador da política urbana de adensamento populacional.

Parágrafo Único - O VC - valor da área construída que ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico, será calculado com base no índice padrão médio do valor do m² de

construção, calculado e divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - multiplicado pela área construída excedente, da edificação a ser realizada.

Art. 209 - Os coeficientes de aproveitamento básico - CAB - e o índice municipal regulador da política urbana de adensamento - K, para os diferentes subsetores serão determinados em Lei específica, após estudos técnicos baseados na densidade, na disponibilidade de infra-estrutura e do sistema viário, por equipe técnica multidisciplinar do poder público juntamente com técnicos de entidades afins, quando for o caso.

SEÇÃO II
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 210 - O Município poderá autorizar a transferência do direito de construir, quando este direito não puder ser exercido no lote original por motivo de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico ou ao patrimônio cultural do Município, para ser exercido em outro imóvel em dimensão equivalente à área construída legalmente permitida não realizada no lote original.

§ 1º - Os limites máximos de recepção de área construída transferível, são os parâmetros e limitações urbanísticos fixados nesta Lei e incidentes sobre o lote receptor, respeitando-se a densidade, líquida máxima permitida;

§ 2º - Os processos administrativos relativos à transferência do direito de construir, serão previamente submetidos à apreciação da Secretaria de Obras.

Art. 211 - O Município poderá autorizar a transferência do direito de construir relativo a imóveis:

I - tombados ou inventariados mediante decreto, integrantes do patrimônio histórico ou cultural do Município, para o fim de sua preservação;

II - localizados em áreas de vias a serem abertas, ou alargadas, quando de interesse do Município;

Art. 212 - O Município poderá autorizar a transferência do direito de construir correspondente à diferença resultante da subtração da área efetivamente construída no lote de terreno da área que poderia ser edificada aplicando-se o gabarito básico e os respectivos recuos mínimos, estabelecidos nesta lei, no caso de imóveis tombados ou inventariados integrantes do patrimônio histórico ou cultural do Município.

§ 1º - A autorização da transferência do potencial construtivo dos imóveis a que se refere o caput deste artigo, levará em conta a necessidade de restauração do imóvel a ser preservado, ficando seu proprietário obrigado a aplicar os recursos oriundos da referida transferência, nas obras para preservação e/ou recuperação do imóvel, devendo executá-la em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo órgão competente;

§ 2º - Os projetos de restauração e conservação dos imóveis integrantes do patrimônio histórico ou cultural deverão ser aprovados pela Secretaria de Obras.

Art. 213 - Em caso de demolição ou destruição do imóvel objeto de proteção, o proprietário fica obrigado a reconstruí-lo, e a repor o bem móvel ou ambiental protegido de acordo com os atributos que justificaram sua proteção, às suas próprias custas, sob pena da incidência de multa diária até a completa reposição da situação anterior.

Parágrafo Único - Sendo o bem infungível, sua destruição resolver-se-á em perdas e danos, conforme disposto no código penal.

Art. 214 - O Município poderá autorizar a transferência do direito de construir equivalente à área do imóvel situado na área destinada à abertura ou alargamento de vias públicas, desde que se proceda à transferência do domínio sobre o imóvel para o patrimônio público, mediante doação.

Art. 215 - Só será permitida uma única vez a transferência do potencial construtivo de um imóvel, entretanto, o imóvel a que se destina o potencial construtivo, poderá recebê-lo de vários imóveis, até atingir a densidade líquida máxima fixada por esta lei, conforme a zona em que o lote receptor estiver localizado.

Parágrafo Único - A aplicação do instrumento urbanístico de que trata esta Seção, deverá ser averbada na matrícula do imóvel objeto da transferência, no cartório de registro competente.

SEÇÃO III
PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 216 - O Município notificará o proprietário de imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, para proceder ao parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória, quando não estiver realizando a sua função social da propriedade, e não atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei quanto ao uso e ocupação do solo.

Parágrafo Único - os procedimentos e prazos para o atendimento do disposto, será regulamentado por Decreto.

Art. 217 - O não cumprimento da obrigação, mencionada no artigo anterior, sujeitará o proprietário ou o possuidor do imóvel, a qualquer título, ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo, de acordo com o Plano Diretor e lei específica.

SEÇÃO IV
DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 218 – A operação urbana consorciada é uma definição específica para uma certa área da cidade que se quer transformar, que preveem um uso e uma ocupação distintos das regras gerais que incidem no Plano Diretor, e que podem ser implantados com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidos privados, com a observância das regras do Estatuto da Cidade.

Art. 219 - O Município poderá promover operação urbana, em área aprovada previamente por lei específica, em imóvel devidamente delimitada, que exija modificação nos parâmetros urbanísticos legais, considerado o impacto ambiental deles decorrentes, desde que abranja simultaneamente duas ou mais das seguintes modalidades de intervenção:

I - melhoria urbanística de áreas públicas e ou privadas;

II - abertura de vias ou modificação do sistema viário;

III - implantação de programas habitacionais de interesse social;

IV - reurbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

V - implantação de equipamentos urbanos ou comunitários;

VI - preservação do patrimônio cultural do Município;

VII - proteção ambiental;

VIII - fomento de atividades econômicas.

Art. 220 - Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios provenientes da modificação nos parâmetros urbanísticos legais previstos na operação urbana.

§ 1º - Os recursos obtidos pelo Município na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada;

§ 2º - A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Município expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

SEÇÃO V
CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 221 - O Poder Executivo poderá, mediante licitação, conceder bem imóvel dominial para o fim de urbanização ou de reurbanização à iniciativa privada, que será remunerada

pelos investimentos realizados, mediante a exploração do imóvel urbanizado ou reurbanizado, mediante o recebimento em doação de áreas urbanizadas de valor equivalente aos investimentos efetuados.

SEÇÃO VI
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 222 - O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1° - O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística do Município de Ibiúna.

§ 2° - O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

SEÇÃO VII
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 223 - O direito de preempção confere ao Município a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1° - Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2° - O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1°, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 224 - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Art. 225 - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º - À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º - O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º - Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito, e o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO VIII
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 226 – O Plano Diretor do Município de Ibiúna, já define quais os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 227 - O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;
II – equipamentos urbanos e comunitários;
III – uso e ocupação do solo;
IV – valorização imobiliária;
V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
VI – ventilação e iluminação;
VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Município, por qualquer interessado.

Art. 228 - A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

TÍTULO I
DO FUNDO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 229 - Fica criado o Fundo Municipal de Regularização Fundiária, integrado por recursos financeiros oriundos de doações, de empréstimos internos ou internacionais, orçamentários e outras fontes legalmente autorizadas.

Art. 230 - Os recursos financeiros do Fundo Urbanístico Municipal serão destinados para a:

I - realização de programas de reestruturação, de renovação, de estruturação e de dinamização urbanas e ambientais, conforme estabelecido na Lei Complementar Municipal, Plano Diretor, sobretudo com aplicação na regularização fundiária, e instrumentos de gestão urbanística;

II - implantação, ampliação e melhoria das redes viária e de infra-estrutura urbana, com prioridade para o saneamento básico e ambiental.

III – arcar com os custos dos servidores públicos, para cursos de capacitação, atualização, desenvolvimento, elaboração e criação de projetos que estejam atrelado à regularização fundiária e Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único - Os procedimentos de atuação do Fundo Urbanístico Municipal, serão regulamentados por decreto.

TÍTULO II
FORNECIMENTO DE ENERGIA E ÁGUA

Art. 231 – São objetivos do Município de Ibiúna:

I– Promover uso racional de energia elétrica e do consumo de água.

II– Oferecer conforto e segurança à população.

IIII – Oferecer o acesso ao fornecimento de energia e água, o qual é um direito fundamental, elemento essencial à vida, e primordial para se respeitar a dignidade da pessoa humana.

SEÇÃO I
FORNECIMENTO DE ENERGIA E ÁGUA EM IMÓVEL REGULAR

Art. 232 – As respectivas concessionárias estão obrigadas a realizarem a prestação do serviço essencial à vida, e deverão observar:

I - Pedidos de ligação de Água e Energia, em terrenos vazios regularizados, deverá ser exigido do proprietário do terreno, a apresentação de cópia simples do comprovante de inscrição cadastral, ou cópia da lei de denominação da via pública, ou Certidão de Emplacamento do Imóvel expedido pelo Município.

II - Pedidos de ligação de Água e Energia, em terrenos com edificações ou em construção, deverá exigir do proprietário do terreno, a apresentação de cópia simples do comprovante de inscrição cadastral, ou cópia da lei de denominação da via pública, ou Certidão de Emplacamento do Imóvel expedido pelo Município.

Parágrafo único - Em caso de emergência e de relevante interesse social é permitida a ligação de água e energia elétrica em caráter provisório e com prazo definido, estando a concessionária de serviço público observar o respectivo o prazo.

SEÇÃO II
FORNECIMENTO DE ENERGIA E ÁGUA EM IMÓVEL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 233 - Fica atribuída à Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano, a competência para analisar e expedir autorização provisória para o fornecimento de água potável e energia elétrica às edificações construídas irregularmente, desde que comprovadas as seguintes condições:

I – Haver o pedido de ligação de energia, em terreno com edificações ou em construção, o interessado deverá realizar a inscrição, ou atualizar o cadastro de IPTU;

II – Requerer a inclusão no procedimento de regularização fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

III – A utilização ser residencial;

IV - propriedade demonstrada em título de domínio ou posse declarada em tempo e forma, de legitimidade, sob a responsabilidade do interessado;

V - consolidação da edificação anterior ao mês de dezembro de 2016;

VI - edificação situada em vias de circulação, ainda que não tenha denominação oficial, ou em logradouro público ainda que não tenha denominação oficial, conforme o Código de Postura;

VII - firmar termo de compromisso de adesão à regularização urbanística, com prazo máximo de 03 (três) anos para as adequação e força de título executivo extrajudicial, cujo não atendimento implica na caducidade imediata da autorização.

Art. 234 - Ficam proibidas autorizações de ligação para energia elétrica e água potável em edificações nas seguintes condições:

I – localizado em área pública;

II - localizado em áreas consideradas de risco geotécnico

III – localizado em áreas com decisão judicial, liminar ou definitiva, enquanto não cessadas, nos casos de ação possessória.

Parágrafo único - Excetuam-se da hipótese prevista no inciso I deste artigo as edificações localizadas em áreas públicas sujeitas à regularização fundiária, mediante autorização do Município.

Art. 235 – Fica atribuída à Secretaria de Desenvolvimento Urbano, a competência para conceder as autorizações, e agir em cooperação junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP) e Companhia de Força e Luz (CPFL) e a Cooperativa de Eletrificação de Ibiúna e Região (CETRIL) a melhor forma de operacionalizar estas ligações.

Art. 236 - O ato administrativo de liberação da ligação de água potável e/ou energia elétrica na forma prevista, não é certificação de regularidade do parcelamento do solo e da respectiva edificação.

Art. 237 - A Secretaria de Desenvolvimento Urbano manterá registro de todas as solicitações deferidas, com a qualificação, localização da edificação, inscrição imobiliária e termo de compromisso, quando houver.

Parágrafo único - Os casos de indeferimento ou negativa de expedição da autorização terão seu registro arquivado na Secretaria Municipal de Administração, junto ao Protocolo.

Art. 238 - O Poder Executivo poderá instituir as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), enquanto instrumento de planejamento urbano para colaborar com a solução em relação à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

SEÇÃO I
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 239 - Na regularização e edificações onde abranja partes de áreas de preservação ambiental, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, e a regularização de edificações em imóveis urbanos em cujas áreas estejam em área de preservação permanente, deve observar a disposição desta lei, e Deliberação Normativa Consema 03/2018 de 04 de dezembro de 2018, e suas posteriores atualizações.

SEÇÃO II
DA REGULARIZAÇÃO

Art. 240 - As edificações que comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, nos termos do disposto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto 9.310/18, terão um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para realizarem o pedido de expedição do alvará de conservação.

Parágrafo único - Para todos os efeitos desta Lei consideram-se existentes as edificações que apresentem condições de habitabilidade comprovadas, compreendendo paredes totalmente erguidas e cobertas, fechamento de portas e janelas, instalações hidráulicas e elétricas em funcionamento e que não poderão avançar os limites do terreno quanto ao alinhamento,

excetuando-se as marquises, os beirais e demais elementos arquitetônicos até o limite de 0,40m (quarenta centímetros), resguardando- se a altura vertical mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) em relação ao passeio público.

SEÇÃO III
HIPÓTESES DE REGULARIZAÇÃO

Art. 241 - São passíveis de regularização as edificações construídas em desconformidade com o disposto na legislação edilícia municipal vigente.

§ 1º - Não são passíveis de regularização as edificações incluídas em uma das seguintes situações:

I - que estejam em desacordo com a legislação, exceto, se a edificação respeitar os parâmetros da Deliberação Normativa Consema 03/2018 de 04 de dezembro de 2018, e suas posteriores atualizações;

II - situadas em faixas não edificantes;

III - que o uso esteja proibido na zona em que estiverem localizadas, salvo se o local estiver no programa de regularização fundiária;

IV - situada em área pública, salvo em casos de regularização fundiária nos termos desta Lei, e Lei nº 13.465/2017;

V - que não atenda a metragem mínima do lote, salvo em casos de regularização fundiária nos termos desta Lei, e Lei nº 13.465/2017, ou se já estiver cadastrado no IPTU;

SEÇÃO IV
PROCEDIMENTO DA REGULARIZAÇÃO

Art. 242 - O pedido de regularização da edificação dependerá da protocolização pelo interessado ou por representante legal devidamente identificado.

Art. 243 - Para atendimento do disposto é necessário apresentar os seguintes documentos:

I – requerimento preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel ou profissional técnico;

II – matrícula, escritura, contrato ou documento que comprove a titularidade do imóvel; .

III - documento que comprove a existência da edificação antes de 22 de dezembro de 2016, com no mínimo, três fotos do imóvel (frente, laterais e fundos).

IV – comprovante de inscrição cadastral de IPTU;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente recolhida, pelo levantamento cadastral e declaração quanto à estabilidade e condições de uso;

VI – Recolher ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária, a Taxa de Regularidade de Construção, no valor de 02 (duas) UFMI;

Parágrafo único - Não será admitida em hipótese alguma a autuação de pedido de regularização com documentação incompleta, devendo ser automaticamente indeferido.

SEÇÃO V
DO LEVANTAMENTO CADASTRAL SIMPLIFICADO

Art. 244 - O levantamento cadastral simplificado deverá apresentar os elementos gráficos,

I - Implantação da edificação no respectivo lote e planta dos pavimentos, contendo:

a) - medidas perimetrais do terreno e das edificações;

b) - demarcação da edificação;

c) - faixas não edificantes, áreas de preservação permanente e outros elementos que restrinjam a ocupação e aproveitamento da área, se for o caso;

d) - recuos, devidamente cotados, se for o caso;

II - Cortes esquemáticos (transversal e longitudinal) para as edificações residenciais que apresentarem três ou mais pavimentos e para usos não residenciais;

III - Quadro de áreas, apresentado por pavimento, com a quantificação das áreas a regularizar e regular, se for o caso;

SEÇÃO VI
DA REDUÇAO DE ISSQN

Art. 245 – VETADO

Art. 246 – Quando no ato do pedido de regularização, o ISSQN já se encontrar constituído por meio de Intimação Fiscal ou Estimativa, a regularização somente será passível de aprovação com o pagamento do referido crédito tributário, poderá ser beneficiado dos referidos descontos.

SEÇÃO VII
DO PARCELAMENTO

Art. 247- Para os efeitos desta Lei o parcelamento de ISSQN e das Taxas de Alvará de Conservação poderá ser efetuado:

I - Para proprietário de 01 (uma) única edificação de residência urbana, de um só pavimento, com até 72 (setenta e dois metros quadrados), por ocupantes com até 03 (três) salários mínimos da renda familiar, em até 10 (dez) parcelas mensais, com o valor mínimo da parcela de 01 (uma) UFMI;

II - para as edificações residenciais com mais de 72,00 metros quadrados até 150,00 (cento e cinquenta metros) quadrados, em até 10 (dez) parcelas mensais, com o valor mínimo da parcela de 01 (uma) UFMI;

III - para as edificações residenciais com mais de 150,00 (cento e cinquenta) metros, e qualquer metragem para os comércios, prestação de serviços, e indústria, em até 10 (dez) parcelas mensais, com o valor mínimo da parcela de 01 (uma) UFMI;

IV - o vencimento da primeira parcela deverá ser em até 05 (cinco) dias úteis, após a emissão do boleto, e poderá ser verificada a eventual diferença de cálculo da área construída no momento da emissão do Certificado de Regularidade de Edificação;

V – O respectivo boleto deverá ser emitido em até 05 (cinco) dias, após o pedido de protocolo de regularização;

§ 1º - O Certificado de Regularidade de Edificação será expedido, após a aprovação do Setor de Obras.

SEÇÃO VIII
DA RESCISÃO DE PARCELAMENTO

Art. 248 – Será considerada inadimplência quando não for efetuado o pagamento de qualquer parcela após trinta dias do seu vencimento.

I – O parcelamento será rescindido, haverá a perda de todos os descontos de ISSQN, e Taxas de Alvará de Conservação, cujos valores serão cobrados na integralidade, acrescido de multa, juros e correção monetária na forma da legislação municipal.

II – Além disposições do inciso anterior, haverá a aplicação de uma penalidade pelo descumprimento do acordo, fixado em 30% (trinta por cento) sobre o valor original de ISSQN e Taxas de Alvará de Conservação, com o abatimento das eventuais parcelas pagas.

Parágrafo único: No caso deste artigo, o contribuinte não poderá ser beneficiado em qualquer espécie de anistia, para obter desconto de ISSQN, Taxas de Alvará de Conservação e da respectiva penalidade por descumprimento do acordo, fixado em 30% (trinta por cento).

Art. 249 - Os recursos advindos da cobrança da Taxa de Regularidade de Edificação constituirão receita do Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

SEÇÃO IX
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 250 - O Município poderá efetuar vistoria na edificação e quando constatadas quaisquer irregularidades quanto à veracidade das informações serão tomadas as providências cabíveis, antes da emissão do Certificado de Regularidade de Edificação, dentre as quais perda dos benefícios desta lei.

Art. 251 - Quando for necessária a complementação, a alteração e a correção de informações em representação gráfica e/ou documentos, será enviado um único comunicado, salvo os casos de maior complexidade que poderão ser solicitados documentos e informações complementares, até que as dúvidas suscitadas sejam esclarecidas.

Art. 252 - Quando o pedido for indeferido poderá ser solicitada a reconsideração de despacho, devidamente justificada, no prazo de trinta dias.

Art. 253 - Após o arquivamento do processo não será admitida em hipótese alguma o seu desarquivamento, devendo ser formulado novo pedido para análise, não cabendo, nestes casos, pedidos de reconsideração de despacho ou ressarcimento de taxas.

Art. 254 - Os pedidos de regularização protocolados anteriormente à publicação desta Lei, em trâmite, poderão ser beneficiados pelos dispositivos desta Lei.

§ 1º - O interessado deverá se manifestar expressamente na intenção de obter os benefícios dispostos nesta Lei, preenchendo o requerimento.

Art. 255 - A regularização da edificação não implica no reconhecimento do direito de propriedade, de parcelamento do solo, englobamentos de lotes ou glebas, de dimensões, de regularidade do lote, de vizinhança e não exime os proprietários e ou seus responsáveis das obrigações e penalidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 256 - As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter a sua situação jurídica regularizada por meio do registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 2017, e nesta Lei.

§ 1º - O interessado requererá ao Município, para fins de efetivação do registro do parcelamento, a expedição de Atestado que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e de que está integrado à cidade, munido dos documentos.

Art. 257 - O Município poderá estabelecer convênio com o Estado de São Paulo e a União para regulamentar fundos específicos destinados à compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Reurb-S previstos na Lei nº 13.465, de 2017, e nesta Lei.

Parágrafo Único - O Município está autorizado a acessar os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, criado pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, através de termo de adesão com o Ministério das Cidades.

Art. 258 - Serão regularizadas, na forma da Lei nº 13.465, de 2017, e desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de ação judicial que verse sobre direitos reais de garantia, de constrição, bloqueio ou indisponibilidade judicial, ressalvada a hipótese de decisão judicial que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de Reurb.

Art. 259 - Para que o Município promova a Reurb em áreas da União ou do Estado, é necessária a prévia formalização da transferência da área ou a celebração de acordo de cooperação técnica.

Art. 260 - Os condomínios civis implantados anteriormente à entrada em vigor desta Lei, cujos moradores sejam proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, observadas as condições para regularização fundiária de interesse específico previstas nesta Lei e as devidas compensações ambientais.

§ 1º - Os clubes de campo implantados anteriormente à entrada em vigor da Lei federal nº 6.766, de 1979, pelas características de ocupação, constituem de fato parcelamento do solo para fins urbanos, e podem ser regularizados, observados os requisitos previstos no caput

deste artigo, com a extinção da associação proprietária do terreno e a transferência, aos sócios cotistas, das frações ideais do terreno.

§ 2º - Os condomínios de que trata este artigo não podem incorporar, como áreas de uso comum dos condôminos, os logradouros que já estejam afetados ao uso público, nem interromper as projeções de vias ou quaisquer outras ruas que tenham sido projetadas sobre tais glebas e sejam essenciais à garantia da mobilidade urbana da cidade.

§ 3º - Os condomínios fechados regulares registrados no Ofício de Registro de Imóveis, com base no art. 8º da Lei federal nº 4.591, de 1964, estão dispensados, a partir da vigência desta Lei, estão dispensados da anuência dos demais condôminos para substituição das plantas e projetos junto ao Ofício de Registro de Imóveis, desde que respeitadas as áreas mínimas e máximas previstas nas convenções de condomínios registradas.

Art. 261 – Além das disposições desta Lei será aplicada de maneira subsidiária a Lei Federal nº 13465/2017 e Decreto Federal nº 9310/2018, com observância das atualizações posteriores.

Art. 262 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e revoga as Leis Municipais nº 464/1998; 475/1998; 478/1998; 479/1998; 491/1999; 1581/2010; 1615/2010; e 1835/2012.

GABINETE DO PREFEITO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIÚNA, AOS 20 DIAS DO MÊS DE MAIO DE 2020.

JOÃO BENEDICTO DE MELLO NETO
Prefeito Municipal

Publicada e Registrada na Secretaria da Prefeitura e afixada no local de costume em 20 de maio de 2020.

JULIANA PRADO SOARES
Secretária da Administração