

LEI N.º 922/12 DE 26 DE JANEIRO DE 2012

“Autoriza o Município a promover a regularização fundiária de assentamentos irregulares existentes no Município de Zacarias e dá outras providências”.

LOURENÇO ZACARIAS, Prefeito Municipal de Zacarias, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º – Esta lei estabelece os procedimentos e critérios para a regularização fundiária de assentamentos irregulares do Município, consolidados até a data da publicação desta lei.

Art. 2º – Fica o Poder Executivo, autorizado a promover a regularização fundiária dos assentamentos irregulares existentes no Município, obedecidos os critérios fixados nesta lei, bem como na legislação estadual e federal aplicáveis à espécie.

Art. 3º – A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, conforme definição instituída no artigo 46 da Lei Federal nº. 11.977, de 07 de junho de 2009.

Art. 4º – Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, nos termos do artigo 47 da Lei Federal nº. 11.977 de 07 de junho de 2009, consideram-se:

I – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

II – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

III – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a)** drenagem de águas pluviais urbanas;
- b)** esgotamento sanitário;
- c)** abastecimento de água potável;
- d)** distribuição de energia elétrica; ou
- e)** limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

IV – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

V – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

VI – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, quando preenchidos os requisitos para o usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia, de imóveis situados em ZEIS ou de áreas da União, do Estado e do Município declaradas de interesse para a implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

VIII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social, na forma do inciso anterior.

Art. 5º – Constituem objetivos gerais da regularização fundiária, para efeitos desta lei:

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

II – a priorização do direito à moradia digna sobre o direito de propriedade;

III – o controle efetivo da utilização do solo urbano;

IV – a preservação do meio ambiente natural e construído;

V – a implantação da infraestrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação, respeitando a acessibilidade e as condições sócio-econômicas de seus moradores;

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

VII – o incentivo à participação comunitária no processo de regularização fundiária plena;

VIII – o respeito à tipicidade e às características das áreas em estudo quando das intervenções necessárias à efetiva regularização fundiária;

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

Art. 6º – A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município e também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

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

Art. 7º – O Projeto de Regularização será elaborado pelo interessado, cujas diretrizes serão fornecidas pelo poder executivo e deverão observar as peculiaridades de cada assentamento, garantindo as condições mínimas de habitabilidade, inclusive quanto aos índices e parâmetros urbanísticos, que serão fixados com base na situação física existente, após a apresentação de levantamento topográfico ou levantamento aerofotogramétrico.

Art. 8º – Não poderão ser objeto de regularização as áreas localizadas em locais que, por força de legislação específica, não seja possível o parcelamento ou a edificação. Ressalvadas as hipóteses permissivas, caso em que deverão ser elaborados planos específicos, fundamentados em laudos de órgãos competentes que atestem a viabilidade técnica para sua realização, bem como realizadas as medidas de compensação e mitigação correspondentes, caso necessárias.

Art. 9º – Sempre que possível, além das áreas destinadas ao sistema viário, haverá a destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, a serem definidas no projeto de regularização de cada núcleo, cujos percentuais serão estipulados pelo Poder Executivo quando da elaboração do Projeto de Regularização.

Art. 10 – Poderá o Município reduzir o percentual de áreas destinadas a uso público, bem como a área mínima de lote definidas na legislação de parcelamento do solo, nos termos do artigo 52 da Lei Federal nº. 11.977/09.

Art. 11 – A necessidade de complementação da infraestrutura básica, não obstará a regularização da situação jurídica do parcelamento, podendo a regularização fundiária ser implementada por etapas, na forma do artigo 51, § 3º, da Lei Federal nº. 11.977/09.

Art. 12 – Caracterizado o assentamento irregular sob a forma de “loteamento fechado”, a regularização do parcelamento poderá ser realizada na forma desta lei, podendo o município, mediante lei prévia, autorizar a permissão ou concessão de uso das vias, praças e espaços livres, disciplinando o modo de sua administração, na forma da legislação federal e estadual aplicáveis à espécie.

CAPÍTULO II

DA COMPETÊNCIA

Art. 13 – Fica instituída a Comissão de Análise de Projetos de Regularização Fundiária, órgão de caráter normativo, consultivo e orientador quanto à regularização fundiária de assentamentos irregulares.

Parágrafo único – Para efeitos do artigo 10 desta lei, a comissão poderá adotar em cada caso a solução que reputar mais conveniente e oportuna à vista das características peculiares de cada núcleo.

Art. 14 – A Comissão será composta por técnicos da área jurídica, urbanística, social e membros da sociedade civil, nomeados mediante portaria expedida pelo Chefe do Poder Executivo.

Art. 15 – Compete ao Departamento Municipal de Obras e Serviços Públicos, a emissão do Auto de Regularização, após a aprovação, por Decreto, do Projeto de Regularização específico.

Art. 16 – Compete ao Departamento de Obras receber os processos administrativos de regularização, analisá-los e encaminhá-los à Comissão de Análise de Projetos de Regularização Fundiária, que, após parecer favorável, submeterá os autos ao Chefe do Poder Executivo para a expedição do Decreto de Aprovação do Projeto de Regularização.

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 17 – O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

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

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

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

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

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

Parágrafo único – A prefeitura definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 18 – O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar 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.

§ 1º – O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º – O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela

regularização proposta; e

VII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 19 – Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao Município, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 6º.

§ 1º - A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

§ 2º - A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

Art. 20 – O Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º – O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; e

III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 2º – Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o Município deverá notificar previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º – Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o Município dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º – No que se refere às áreas de domínio público, aplicar-se á o disposto na respectiva legislação patrimonial, seja da União, dos Estados ou do Município.

Art. 21. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto previsto no art. 17 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º – Após o registro do parcelamento de que trata o *caput*, o município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º – O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º – A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo município, desde que:

I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e

III – os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 22 – A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 17 pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

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

§ 2º – A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 23 – A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças, urbanística e ambiental, da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infra estrutura básica;

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

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

§ 1º – A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no *caput* poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º – As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do *caput* deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24 - As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

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

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

Art. 25 – Tratando a regularização fundiária de imóvel de propriedade do Município, a titulação dos moradores poderá ser realizada na forma da Medida Provisória nº. 2.220/01, que trata da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, preenchidos os requisitos nela estabelecidos, ou ainda, sob o regime de Concessão de Direito Real de Uso, previsto na Lei Federal nº. 10.257/01, bem como no Código Civil.

Parágrafo único – Caso o imóvel sobre o qual o núcleo esteja implantado pertença a União ou ao Estado, bem como às respectivas entidades da administração pública indireta, a titulação dos moradores observará a legislação patrimonial respectiva.

Art. 26 – Os assentamentos irregulares localizados em área rural que estejam consolidados até a data da publicação desta lei, poderão ser regularizados com base nesta, desde que passem a integrar a área urbana do Município.

Art. 27 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Paço Municipal de Zacarias, aos 26 de Janeiro de 2012.

LOURENÇO ZACARIAS
PREFEITO MUNICIPAL

Registrado e Publicado no setor de expediente da Prefeitura Municipal de Zacarias, na data supra mencionado.

WESLEY YUJI SUZUKI BATISTA
Responsável pelo Expediente

