Lei Nº 2.152, de 01 de julho de 2.014.

Autoriza o Município de Bofete a promover a regularização fundiária de assentamentos irregulares e dá outras providências.

CLAUDÉCIO JOSÉ EBÚRNEO, Prefeito Municipal de Bofete, usando de suas atribuições legais, faz saber que Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1°. Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização fundiária dos assentamentos irregulares existentes no Município de Bofete, implantados até 31/12/2013 obedecidos os critérios nela fixados, bem como na Lei Municipal 1.655/2000 e legislação estadual e federal aplicáveis à espécie.

Art. 2°. Para efeito desta Lei, a regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 3°. Para efeito desta Lei serão adotadas as definições e conceitos do Art. 47 da Lei Federal 11.977/09.

Art. 4°. Constituem objetivos gerais da regularização fundiária, para efeitos desta Lei:

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

II – o controle efetivo da utilização do solo urbano;

III – a preservação do meio ambiente natural e construído;

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

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

VI – garantir a segurança jurídica na posse dos ocupantes de assentamentos irregulares.

Art. 5°. O loteador é responsável pela regularização do parcelamento irregular, devendo cumprir todas as exigências administrativas, jurídicas e urbanísticas necessárias à sua regularização plena.

Art. 6°. 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.

Parágrafo único. O município poderá promover todos os atos inclusive os atos de registro.

Art. 7°. Não poderão ser objeto de regularização os assentamentos existentes em áreas que, por força de legislação específica, não possam ser parceladas ou edificadas.

Parágrafo Único. Na hipótese de existência de permissivo legal para regularização das áreas mencionadas no caput, 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. 8°. As ocupações existentes em áreas públicas institucionais ou verdes poderão ser regularizadas desde que possível sua desafetação nos termos da legislação em vigor.

Art. 9°. A regularização de cada núcleo deverá ser precedida de Plano de Regularização específico, que estabelecerá as etapas necessárias à regularização.

Art. 10°. O Plano de Regularização deverá ser elaborado pelo loteador ou, quando for o caso, pelos legitimados do artigo 6°.

Parágrafo único. O Plano de Regularização deverá abordar aspectos referentes à mobilidade e acessibilidade urbana, infraestrutura, fundiários, socioeconômicos, ambientais, urbanísticos, além da estimativa de custos da regularização, quando o loteador não responder à notificação do artigo 16.

Art. 11. O Plano de Regularização poderá fixar índices urbanísticos específicos, bem como reduzir a área mínima dos lotes e as dimensões do sistema viário, de forma a compatibilizar o Projeto de Regularização com a realidade fática do assentamento, desde que garantidas às condições de habitabilidade, salubridade e trafegabilidade.

Art. 12. O Plano de Regularização de cada núcleo estabelecerá o percentual de áreas públicas a serem destinadas, incluindo aquelas referentes ao sistema viário,

implantação de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes, devendo, sempre que possível, respeitar os percentuais estabelecidos na legislação de Parcelamento do Solo.

§ 1° – Caso existam no parcelamento lotes ainda sem edificação, o loteador deverá destiná-los ao uso público até atingir o percentual mais próximo possível daquele previsto na legislação de parcelamento do solo respeitada as exigências da legislação vigente à época da implantação.

§ 2° – Admitir-se-á a compensação das áreas públicas, podendo incidir sobre imóveis fora do perímetro do núcleo ou ser feita em dinheiro, nos termos da Lei, devendo ser revertido para qualificação da região onde está situado o núcleo.

§ 3° – A compensação de que trata o § 2° poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade municipal competente.

§ 4° - Nas regularizações promovidas pela Municipalidade, não será aplicado o disposto no § 1° deste artigo devendo, entretanto, a Municipalidade agir na forma do artigo 15 da presente lei, sempre que o loteador for identificado.

§ 5° - Caso o acesso público ao loteamento seja limitado (fechado), as áreas destinadas ao uso institucional deverão estar situadas em locais de livre acesso. O fechamento do parcelamento só poderá ser feito mediante Lei que conceda a permissão ou concessão de uso das vias e demais áreas internas.

Art. 13. Na hipótese de regularização promovida pelo Município, o Plano de Regularização definirá as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

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

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

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

a) os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

b) o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2°. 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.

Art. 14. Do Plano de Regularização deverá constar a relação de obras necessárias à regularização, assim como o cronograma de sua execução, orçamentos e a pessoa/entidade responsável pela execução.

Parágrafo Único. A necessidade de complementação da infraestrutura básica, não obstará a regularização da situação jurídica do parcelamento, podendo a regularização fundiária ser implementada por etapas, na forma do artigo 51, § 3°, da Lei Federal n°. 11.977/09.

Art. 15. Fica criada a Comissão de Análise de Projetos de Regularização Fundiária, órgão de caráter deliberativo, normativo, consultivo e orientador quanto à regularização fundiária de assentamentos irregulares, será composta por técnicos do Poder Executivo Municipal, devendo conter, no mínimo, um técnico urbanístico, um social e um jurídico, além de representantes dos moradores do núcleo.

Parágrafo único. Ato do Chefe do Poder Executivo nomeará a comissão referida no caput.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO

Art. 16. Identificado o responsável pelo parcelamento irregular, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização, nos termos do artigo 38, § 2°, da Lei Federal n°. 6.766/79, estabelecendo prazo máximo de 15 (quinze) dias para comparecimento à Prefeitura munido dos seguintes documentos:

I – comprovação da posse ou da propriedade da gleba loteada;

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

III – outros documentos que digam respeito ao parcelamento.

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

§ 2°. Não atendida à notificação, poderá o Município promover a regularização do núcleo "ex officio", conforme artigo 40 da Lei Federal n°. 6.766/79.

Art. 17. Sendo o loteador conhecido, o Município deverá pedir judicialmente o bloqueio de tantos de seus bens quanto forem necessários para execução de todos os procedimentos necessários à regularização, inclusive aqueles referentes a buscas cartorárias, obras de infraestrutura, retificações de títulos, etc.

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

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

Art. 18. Para cada núcleo será autuado processo de regularização pelo Departamento Municipal de Planejamento e Engenharia.

Art. 19. A partir do Plano de Regularização do núcleo, será elaborado pelo interessado ou pelo Município nos casos especificados, o projeto de regularização urbanística que deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

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

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

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

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

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.

Art. 20. O Projeto de Regularização será aprovado por Decreto do Poder Executivo.

Parágrafo único. Compete ao Departamento Municipal de Planejamento e Engenharia à emissão do Auto de Regularização.

CAPÍTULO III

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 21. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada e os parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1°. 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, conforme definição do artigo 47, inciso II, da Lei Federal n°. 11.977/09, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção

implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2°. Para tanto o Município de Bofete através do Departamento de Defesa do Meio Ambiente e após deliberação do Conselho de Meio Ambiente emitirá decisão.

§ 3°. O estudo técnico referido no § 1° deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

a) caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

b) especificação dos sistemas de saneamento básico;

c) proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

d) recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

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

f) comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

g) garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 22. 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. 6°.

Parágrafo Único. 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.

Art. 23. O Município no âmbito da regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, conforme artigo 56 e seguintes da Lei Federal n°. 11.977/09, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

Art. 24. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística o Município deverá elaborar o projeto previsto no artigo 19 e submeter o parcelamento dele decorrente ao registro de imóveis.

Art. 25. Após o registro do parcelamento de que trata o artigo anterior, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados de acordo com as normas contidas nos art. 58 a 60 da Lei Federal 11.977/09.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

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

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

Art. 27. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, a Prefeitura poderá requerer por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pela Prefeitura e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Claudécio José Ebúrneo
Prefeito Municipal

Arquivado na forma impressa e digital, publicado por afixação em local de costume no Paço Municipal e no SITE OFICIAL do Município de Bofete, conforme legislação em vigor.

Gustavo Antunes de Oliveira
Diretor de Habitação