LEI Nº 2.804, DE 25 DE MAIO DE 2010

Dispõe sobre a regularização de Parcelamentos do Solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de Laranjal Paulista, até a data de 31 de Dezembro de 2009, e dá outras providências.

Eu, HEITOR CAMARIN JUNIOR, Prefeito do Município de Laranjal Paulista, Estado de São Paulo, usando das atribuições de meu cargo, faço saber que a Câmara Municipal APROVOU e eu SANCIONO e PROMULGO a seguinte Lei,

CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO

ART. 1º Os parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de Laranjal Paulista, até a data de 31 de dezembro de 2009, poderão ser regularizados, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei e na legislação estadual e federal naquilo que for pertinente.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para os fins desta lei, considera-se parcelamento irregular aquele que foi executado sem autorização do Município ou em desacordo com o plano aprovado.

ART. 2º - A comprovação da existência do parcelamento irregular, no período determinado no artigo anterior, far-se-á por qualquer documento expedido ou autuado pela Administração Municipal, ou por qualquer outro que possua valor legal, inclusive por levantamento aerofotogramétrico, reconhecido por órgãos públicos.

PARÁGRAFO ÚNICO - O compromisso de compra e venda celebrado por instrumento particular ou público não se constitui, isoladamente, em documento hábil para comprovar a existência do parcelamento irregular.

ART. 3º - Caberá ao parcelador o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica, necessária à regularização plena do parcelamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para os fins desta lei, considera-se parcelador o proprietário do imóvel ou seu representante legal, ou ainda o Poder Público Municipal, de acordo com o previsto na presente lei.

ART. 4º - A regularização plena prevista nesta lei pressupõe o atendimento aos seguintes requisitos:

I - apresentação de título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, da gleba parcelada;

II - comprovação da irreversibilidade do parcelamento implantado.

§ 1º - O Município poderá aceitar, para fins de regularização técnica do parcelamento do solo irregular e consequentemente emissão da Licença de Regularização, prevista nesta lei, compromisso de compra e venda não registrada da gleba parcelada, desde que filiado a título de domínio devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - Na impossibilidade de identificação do título de propriedade da gleba parcelada, uma vez esgotadas as pesquisas necessárias para a sua localização, inclusive mediante convocação pela imprensa de circulação local, com o não atendimento do parcelador, o Município poderá intervir no parcelamento do solo irregular, somente para fins de atendimento às exigências técnicas, urbanísticas e de serviços, previstas nos arts. 17 e 18 da presente lei, e para definição da planta técnica de parcelamento.

§ 3º - A situação de irreversibilidade do parcelamento, prevista no inciso II deste artigo, será caracterizada e comprovada por laudo técnico, que levará em consideração a localização do parcelamento, sua situação física, social e jurídica, observados os critérios definidos no art. 10.

§ 4º - Na hipótese de possibilidade de reversão do parcelamento do solo à condição de gleba, diagnosticada por laudo técnico, conforme parágrafo anterior, o parcelador deverá atender às exigências previstas no parágrafo único do art. 6º desta lei.

§ 5º - Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta lei, a parte parcelada de uma gleba, permanecendo a área remanescente definida como gleba, para efeito de aplicação da legislação vigente de parcelamento do solo.

ART. 5º - Poderão ser regularizados, desde que atendidas às exigências desta lei, quaisquer parcelamentos do solo, independentemente da zona de uso do solo onde se localizem.

ART. 6º - Ficam excluídos da regularização tratada nesta lei os parcelamentos irregulares do solo, ou parte deles, que apresentem uma das seguintes características:

I - tenham sido executados em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública;
II - tenham sido executados em terrenos com declividade igual ou superior ao previsto nas legislações pertinentes;
III - tenham sido executados em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico.
IV - tenham sido executados em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
V - tenham sido executados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

VI - tenham sido executados em locais de preservação ambiental com ocupação restrita.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na hipótese prevista no § 4º, do art. 4º ou na impossibilidade de correção das situações previstas neste artigo, o parcelamento deverá retomar a condição de gleba, devendo ainda o parcelador executar as obras e serviços necessários para sanar eventuais danos ambientais causados pelo parcelamento.

CAPÍTULO II
DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

ART. 7º - O processo de regularização do parcelamento de solo, irregularmente executado, enquadra-se na categoria de processo especial, tendo seu rito definido por esta lei.

ART. 8º - O processo de regularização deverá ser instruído com os documentos exigidos nesta lei e instaurado mediante proposta formulada:

I - pelo parcelador ou seu representante legal;

II - por um ou mais adquirentes de lotes;

III - por associações, legalmente constituídas, que representem os adquirentes.

PARÁGRAFO ÚNICO - O processo de regularização também poderá ser instaurado ex-officio pelo Município.

ART. 9º - A proposta de regularização será feita pelo parcelador e deverá ser acompanhada de laudo técnico. obedecidos os parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas hipóteses de regularização requerida por adquirente de lote ou associações, bem como no caso de regularização ex-officio, o Município, na omissão do parcelador, poderá elaborar a proposta e o laudo previstos no caput deste artigo.

ART. 10 - No laudo técnico de que trata esta lei deverão ser contemplados os seguintes aspectos:

I - diagnóstico caracterizando a irreversibilidade do parcelamento;

II - proposta técnica e urbanística para a regularização do parcelamento.

ART. 11 - O projeto de regularização do parcelamento deverá apresentar em planta, as quadras, os lotes, as construções existentes, as áreas remanescentes e as áreas destinadas ao uso público.

§ 1º - O laudo técnico, o projeto de regularização de parcelamento e respectivos memoriais descritivos, bem como o cronograma de obras e serviços deverão ser assinados por profissional habilitado e pelo parcelador, que se responsabilizarão civil e criminalmente pelas informações prestadas.

§ 2º - No caso de omissão do parcelador, o projeto e a execução das obras poderão ser executados pelo Município, com ressarcimento posterior dos gastos, via cobrança judicial se necessário.

ART. 12 - O parcelador ou seu representante legal deverá ser notificado pelo Município das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às exigências formuladas, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável, no máximo por 90 (noventa) dias, sob pena do Município regularizar o parcelamento, conforme suas determinações.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Município, quando promover a regularização na forma deste artigo, poderá ingressar em juízo com ação competente para reaver as importâncias dispendidas.

ART. 13 - Concluída a análise técnica e aceita a proposta da regularização, deverá o Município expedir a licença para execução de obras e serviços, acompanhada do respectivo cronograma físico-financeiro, podendo exigir, quando necessário, garantias para a execução das obras.

ART. 14 - A Licença de Regularização somente será expedida após o cumprimento das exigências feitas para a regularização do parcelamento e sua aceitação técnica pelo Município.

PARÁGRAFO ÚNICO - A regularização de parcelamentos de que trata esta lei não implica no reconhecimento, pelo Município, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador, junto aos adquirentes de lotes.

ART. 15 - Expedido o Auto de Regularização, deverá ser requerida averbação ou o registro, quando for o caso, junto ao Registro de Imóveis, da regularização do parcelamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso previsto no § 1º do art. 4º desta lei, somente será requerido o registro ou averbação, conforme o caso, após a definição do domínio da área parcelada.

ART. 16 - O Município a seu critério poderá requerer a averbação ou registro, conforme o caso, das áreas públicas, na hipótese do parcelador não atender às exigências técnicas formuladas, desde que estas não impliquem em modificações no traçado do plano urbanístico implantado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ocorrendo a situação prevista no caput deste artigo, paralelamente à averbação ou registro, conforme o caso, o Município prosseguirá na cobrança das exigências técnicas, de responsabilidade do parcelador.

CAPÍTULO III
DOS PARÂMETROS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS

ART. 17 - A regularização pelo Município, dos parcelamentos de que trata a presente lei, tem o caráter de urbanização específica, visando atender aos padrões de desenvolvimento urbano de interesse social, nos termos da Lei Federal 6766, de 19 de dezembro de 1979, e deverá atender às condições técnicas e urbanísticas a seguir discriminadas:

I - da área total, objeto do projeto de regularização do parcelamento do solo, serão destinadas, dentro do perímetro de parcelamento, no mínimo a porcentagem exigida na legislação federal pertinente, para sistema viário, áreas verdes e institucionais;

II - na hipótese de áreas com dimensão inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), não será exigida a destinação de áreas verdes e institucionais, além daquelas eventualmente já destinadas;

III - no caso das áreas previstas no inciso I não atingirem os percentuais mínimos, as áreas faltantes poderão ser localizadas, sob responsabilidade do parcelador, fora do limite do parcelamento, desde que destinadas em dobro, e situadas, preferencialmente, no entorno do parcelamento a regularizar, e aceitas pela Secretária de Obras e Planejamento.

IV - na impossibilidade de aquisição de área no entorno do parcelamento, o parcelador poderá dar em pagamento à Fazenda Municipal, valor equivalente a área em questão, respeitando os 35% (trinta e cinco por cento) exigidos por lei.

V - todos os lotes deverão ter acesso por vias públicas e suas dimensões deverão atender ao estabelecido na legislação municipal e federal, ouvido a Secretaria de Obras e Planejamento. No caso de regularização fundiária de interesse social de áreas definidas em lei específica, poderão ser aceitos lotes com dimensões menores.

VI - as vias de circulação local poderão ter a largura mínima de 12,00m (doze metros) podendo, a critério da Secretaria de Obras e Planejamento, serem aceitas dimensões menores para casos excepcionais;

VII - poderão ser admitidas como vias públicas as vias de circulação de pedestres com largura mínima de 4,00m (quatro metros) e infra-estrutura completa;

VIII - as vielas sanitárias para fins de drenagem deverão ter larguras mínimas definidas pela Secretaria de Obras e Planejamento;

IX - as porções da área do parcelamento com declividade superior a prevista na legislação pertinente, e que se destinem a lotes deverão ser dotadas de obras que garantam sua estabilidade, de acordo com prévio estudo geológico-geotécnico.

§ 1º - Na hipótese das obras não garantirem a estabilidade dos lotes, nos termos do inciso IX deste artigo, deverá o parcelador promover a sua desocupação e a sua preservação como área não edificável;

§ 2º - Havendo área remanescente livre da gleba parcelada, quando da apresentação ou elaboração do laudo técnico referido dos arts. 9º e l0 desta lei, aplicar-se-ão os requisitos técnicos e urbanísticos previstos na legislação municipal e federal vigente.

ART. 18 - As obras e serviços necessários à regularização do parcelamento serão exigidos pelo Município, através de projetos específicos, de forma a assegurar:

I - a estabilidade dos lotes, dos logradouros, das áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;
II - a drenagem das águas pluviais;
III - a preservação das quadras e dos logradouros públicos, de processos erosivos;
IV - a trafegabilidade das vias, com tratamento adequado;
V - a integração com o sistema viário existente;
VI - o abastecimento de água e energia elétrica;
VII - o esgotamento das águas servidas.

ART. 19 - O Município poderá, quando necessário, exigir do parcelador as garantias previstas na legislação municipal vigente de parcelamento do solo, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando as associações de adquirentes de lotes, legalmente constituídas, assumirem a execução das obras e serviços, poderão ser dispensadas da apresentação de garantias.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 20 - Detectada a implantação de novos parcelamentos do solo de forma irregular, serão adotadas de imediato pelo Município as providências visando a notificação do parcelador, para interromper a implantação do parcelamento e para desfazê-lo.

ART. 21 - Após a expedição da notificação deverá ser encaminhada ao Ministério Público, em caráter de urgência, a Notícia-crime, objetivando a adoção das medidas de natureza penal.

§ 1º - O Município deverá também oficiar a todos os órgãos públicos envolvidos, para a adoção das medidas cabíveis, nas esferas de suas competências.

§ 2º - Expedida a notificação, o Município poderá promover o cadastramento dos adquirentes de lotes, para fins de depósito judicial, e intervir no parcelamento, para garantir os padrões de desenvolvimento urbano e propiciar a defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 3º - O Município se ressarcirá dos gastos decorrentes da intervenção que efetuar, mediante o levantamento do depósito judicial das prestações.

ART. 22 - O Município poderá, no caso da inobservância das exigências previstas no art.11 ou das obrigações previstas no parágrafo único do art. 6º desta lei, executar as obras e serviços necessários à regularização do parcelamento, ou ao retorno da área parcelada à sua condição original cobrando do parcelador infrator o custo apropriado, acrescido de 30% (trinta por cento) sobre o valor das obras e serviços, a título de custos gerenciais, sem prejuízo da multa cabível, juros, eventuais acréscimos legais e demais despesas advindas do processo de cobrança.

PARÁGRAFO ÚNICO - Consideram-se como despesas a serem ressarcidas pelo parcelador, dentre outras, as seguintes: levantamentos topográficos, projetos, obras e serviços destinados à regularização do parcelamento e à reparação de danos ambientais, no caso de reconstituição de área degradada, e ao seu retorno a condição de gleba.

ART 23 - O parcelador sujeitar-se-á à aplicação das penalidades cabíveis, até a efetiva regularização do parcelamento do solo irregularmente implantado.

PARÁGRAFO ÚNICO - A aplicação das penalidades só será suspensa se o parcelador estiver atendendo às exigências técnicas decorrentes do processo de regularização do parcelamento.

ART. 24 - A instituição das novas indicações fiscais dos lotes e o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano poderá ser efetuada após a aprovação do projeto de regularização, ou após a definição, pelo órgão técnico competente da Prefeitura, da planta urbanística do parcelamento já executado, independentemente da época de sua implantação.

§ 1º - A autorização do lançamento de que trata o caput deste artigo, não interfere na cobrança de eventuais exigências técnicas ou de serviços a serem executados pelo parcelador, nos termos desta lei.

§ 2º - Na hipótese da regularização do parcelamento ocorrer por requerimento da associação de moradores ou por adquirentes de lotes, de acordo com o estabelecido no art. 8º, eventual débito de exercícios anteriores do Imposto

Predial e Territorial Urbano e taxas incidentes sobre a gleba ou área maior, poderá ser pago em até 36 (trinta e seis) parcelas, descontando-se do montante lançado as importâncias relativas às áreas destinadas a ruas, praças e espaços livres já implantados.

§ 3º - A hipótese prevista no parágrafo anterior não impedirá o prosseguimento da regularização e posterior registro.

ART. 25 - Nos casos de regularização de parcelamentos do solo em áreas pertencentes à Administração direta e entidades da Administração indireta do Município, os critérios serão definidos por ato do Poder Executivo.

ART. 26 - Poderão ser responsabilizados civil e criminalmente os servidores encarregados da fiscalização, quando da omissão ou interrupção da aplicação dos dispositivos legais vigentes, para uma efetiva paralisação de novos parcelamentos irregulares.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Poder Executivo garantirá os recursos humanos e administrativos necessários ao efetivo exercício da atividade fiscalizatória relativa ao parcelamento do solo.

ART. 27 - O Poder Executivo regulamentará a presente lei por decreto, no prazo de 60 (sessenta) dias.

ART. 28 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Laranjal Paulista, 25 de maio de 2010.

HEITOR CAMARIN JUNIOR
Prefeito Municipal

Conferida, numerada e datada neste Departamento de Expediente, na forma regulamentar. Publicada no Paço Municipal nos termos do artigo 58, da Lei Orgânica do Município de Laranjal Paulista, mediante afixação no local de costume, e encadernada sob fls. 117 a 125, no Volume de Leis nº 29. Laranjal Paulista, 25 de maio de 2010.

Benedito Orlando Ghiraldi
Diretor de Departamento