PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOS
Projeto de Lei nº 059
Aprovado em 18/10/11
Secretário

LEI Nº 2440 – 20/10/2011

AUTORIZA REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS INFORMAIS OU DE PARCELAMENTOS DO SOLO PARA FINS URBANOS, IMPLANTADOS IRREGULARMENTE NO MUNICÍPIO DE ARCOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARCOS, ESTADO DE MINAS GERAIS, DECRETA E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1° - Os parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos, implantados no Município de Arcos, até a data da publicação da presente lei, poderão ser objeto de regularização fundiária sustentável de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

§1°. Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I. Zona ou Área Especial de Interesse Social (ZEIS ou AEIS): aquelas que se enquadram no art. 20 da Lei n° 2403 de 08 de abril de 2011, que estabelecem normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município; sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas neste mesmo diploma legal;

II. Regularização Fundiária Sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, 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;

III. Regularização Fundiária de Interesse Social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos ou, por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de área especial de interesse social (AEIS);

IV. Regularização Fundiária de Interesse Específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

V. Parcelamento Irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis.

VI. Plano de Reurbanização Específica: urbanização de assentamentos espontâneos, promovendo novo projeto de ordenamento espacial das habitações, sistema viário, áreas de uso público para fins de lazer, institucional e verde, implantação da infra-estrutura urbana, entre outros, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente;

VII. Demarcação Urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

VIII. 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.

§ 2° - A constatação da implantação do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular far-se-á mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico existente no Departamento de Tributos ou através de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, que a ocupação estava consolidada na data de publicação desta lei.

Art. 2° - O Poder Executivo Municipal é o responsável pela análise e aprovação dos planos de regularização fundiária sustentável e conseqüente emissão de Licença Integrada de Regularização Fundiária (LIRF).

§ 1° - A LIRF será emitida pela Comissão Integrada de Regularização Fundiária (CIRF), autoridade licenciadora cuja composição será definida por Decreto Municipal, garantida a participação da Secretaria Municipal de Governo.

§ 2° - A Presidência do CIRF caberá ao ocupante da Secretária de Governo.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS E ESTABELECIMENTOS DAS ZEIS OU AEIS

Art. 3° - São princípios das ZEIS ou AEIS e da regularização fundiária:

I. a adequação da propriedade a sua função social;

II. a priorização do direito de moradia sobre o direito de propriedade;

III. o controle efetivo da utilização do solo urbano nas ZEIS ou AEIS;

IV. a preservação do meio ambiente natural e construído;

V. a implementação de infraestrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação de acordo com as necessidades sócio-econômico-culturais dos moradores das ZEIS ou AEIS;

VI. inibir a especulação imobiliária em relação às áreas urbanas situadas nas ZEIS ou AEIS, evitando o processo de expulsão dos moradores;

VII. incentivar participação comunitária no processo de urbanização e regularização fundiária das ZEIS ou AEIS;

VIII. respeitar a tipicidade e características das áreas quando das intervenções tendentes à urbanização e regularização fundiária;

IX. incentivar e fortalecer as atividades de geração de emprego e renda nas ZEIS ou AEIS.

Art. 4º - Poderão ser consideradas Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social:

I. os assentamentos habitacionais consolidados ou em consolidação;

II. as áreas destinadas a programas habitacionais de interesse social;

III. Os loteamentos forçados e demais assentamentos irregulares realizados em imóveis de particulares, não registrado no Registro de Imóveis.

§ 1º. Ao Executivo Municipal caberá fazer análise das Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social - ZEIS ou AEIS definidas no inciso I deste artigo, diferenciando-as, ante o reconhecimento de sua heterogeneidade, para fins de subclassificação das mesmas.

§ 2º. Poderá o Poder Executivo, determinar que todas as áreas em situação de ocupação irregular ou carentes de infraestrutura básica habitadas pela população de baixa renda no Município sejam consideradas como AEIS ou ZEIS por meio de Decreto.

§3º. As áreas ou imóveis vazios contíguos às ZEIS ou AEIS poderão ser incorporadas ao seu perímetro, desde que sejam destinadas à realocação de habitações e/ou edificações comunitárias e sociais, e ou para a construção de habitação de interesse social.

§4º. O Poder Executivo Municipal, estabelecerá, por meio de Decreto, as Áreas de Especial Interesse Social passíveis de regularização fundiária, todos os assentamentos e ocupações informais já consolidados, em imóveis públicos ou privados, bem como os empreendimentos habitacionais irregulares no Município de Arcos.

§ 5º. O Poder Executivo Municipal, estabelecerá por meio de Decreto, o perímetro dos assentamentos e ocupações informais, objetivando os estudos e desenvolvimento do plano de urbanização para regularização fundiária.

Art. 5º - São requisitos indispensáveis à transformação de assentamento informal ou do parcelamento do solo ou ZEIS ou AEIS:

I. ser passível de urbanização de acordo com o estudo de viabilidade técnica elaborado pelo Executivo, considerando padrões mínimos de segurança e salubridade;

II. ter uso predominantemente residencial;

Art. 6º - Não se admite a regularização fundiária sustentável em locais:

I. aterrados com material nocivo à saúde pública;

II. cujas condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações;

III. alagadiços e sujeitos a inundação;

IV. onde a poluição impeça condições de salubridade;

§1° - As restrições previstas nos incisos I a IV deste artigo poderão ser afastadas mediante apresentação de laudo técnico específico, subscrito por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, emitida pelo CREA, constatando a solução da situação impeditiva.

§2° - O Poder Público Municipal poderá, motivadamente, determinar a complementação do laudo mencionado no parágrafo anterior ou recusá-lo.

Art. 7º - O plano de regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos e ambientais:

I. estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;

II. drenagem das águas pluviais;

III. trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infra-estrutura urbana básica e emergencial;

IV. integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo;

V. implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;

VI. implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;

VII. recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

VIII. implantação de rede de energia elétrica domiciliar;

IX. recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza;

X. acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

CAPITULO III

DOS PROCEDIMENTOS

Art. 8° - A regularização fundiária sustentável depende da análise dominial da área regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis, e de plano elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1° - Identificado o titular dominial da área irregularmente parcelada ou ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda à sua regularização.

§ 2° - Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o plano de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

§ 3° - Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo às exigências técnicas, previstas nos termos desta Lei.

Art. 9° - O plano de regularização fundiária deve conter ao menos:

I. diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização do parcelamento, o prazo de ocupação da área, natureza das edificações existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, obras de infra-estrutura, equipamentos públicos urbanos ou comunitários instalados na área e no raio de 1 (um) km de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e interferências ambientais que indiquem a irreversibilidade da posse.

II. proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas a uso público, quando possível;

c) a solução para relocação da população, se necessária;

d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

e) as condições para garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

f) a necessidade de adequação da infra-estrutura básica;

g) a enumeração das obras e serviços previstos;

h) cronograma físico de obras e serviços a serem realizados;

III – desenhos, com a indicação:

a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas a uso público, quando possível com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes;

d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

IV– memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra;

c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas a uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

d) laudos técnicos seguindo as normas da ABNT para perícias e avaliações.

§ 1º - O plano de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, emitida pelo CREA, e pelo titular da iniciativa de regularização, que se responsabilizarão perante a lei.

CAPITULO IV

DA AUTORIZAÇÃO DE USO PARA FINS COMERCIAIS E TEMPLOS RELIGIOSOS

Art. 10° - Os comércios ou templos religiosos, já consolidados nas áreas de Interesse social, por mais de 5 anos, ininterruptamente, também serão beneficiados pela presente lei.

§ 1° - O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contando que ambas sejam contínuas.

CAPITULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 11° - A ocupação/assentamento que configure situação irreversível e não se localize em área considerada de risco ou protegida nos termos da legislação ambiental pode ser regularizada através desta lei.

§ 1° - Para os efeitos deste artigo, considera-se situação irreversível aquela em que o prazo e a natureza da ocupação, bem como as edificações, o sistema viário, a infra-estrutura urbana e os equipamentos comunitários existentes indiquem a irreversibilidade da posse titulada que conduza ao domínio, atestada pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 12° - O Poder Executivo Municipal poderá proceder à transmissão da propriedade em caráter não oneroso aos ocupantes de imóveis pertencentes ao município que sejam objeto de regularização fundiária, bem como emitir e/ou assinar título necessário ao ato.

Art. 13° - O Poder Executivo Municipal poderá emitir título de legitimação de posse para ocupantes de imóveis pertencentes ao município ou para imóveis pertencentes a terceiros que sejam objeto de regularização fundiária.

Art. 14° - Os loteamentos forçados e demais assentamentos irregulares realizados em imóveis de particulares, poderão ser objeto de doação ao Município, ficando município autorizado a receber tais imóveis, e o direito de posse porventura nele incidentes do possuidor do mesmo, em doação para os fins que especificam esta lei.

Art. 15° - O Poder Executivo Municipal poderá celebrar contratos e convênios com instituições, empresas e pessoas físicas que desempenham atividades necessárias ao objeto de regularização fundiária.

Art. 16° - Fica criada a Comissão Integrada de Regularização Fundiária (CIRF), cuja composição, competência e atuação serão objeto de regulamento próprio.

Art. 17° - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 18° - O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar por decreto ou portaria no que couber, todos os atos necessários à implementação do Programa de Regularização Fundiária.

Art. 19° - Aplica-se no que couber, e no que for conflitante com os princípios e dispositivos desta norma, a Lei n° 2403 de 08 de abril de 2011, que estabelecem normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano do Município.

Arcos, 20 de outubro de 2011.

CLAUDENIR JOSÉ DE MELO – BAIANO
Prefeito Municipal