LEI COMPLEMENTAR Nº 625

"Dispõe sobre as diretrizes e normas para a demarcação urbanística e regularização fundiária de parcelamentos irregulares do solo urbano e rural, localizados no município de Artur Nogueira".

IVAN CLEBER VICENSOTTI, Prefeito Municipal de Artur Nogueira, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições e prerrogativas legais;

DECRETO:

CAPITULO I
Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece diretrizes e normas para a demarcação urbanística e regularização fundiária dos parcelamentos irregulares de solo, localizados no Município de Artur Nogueira.

Parágrafo único. A demarcação urbanística e regularização fundiária do parcelamento irregular de solo, será permitida para desmembrar loteamentos conforme Lei Complementar Municipal 337/2003 e 554/2013.

CAPITULO II
Regularização Fundiária do Parcelamento Irregular de Solo

SEÇÃO I
Prova da Existência da Irregularidade Administrativa do Parcelamento

Art. 2º Constitui como prova da existência do parcelamento irregular de solo pela Prefeitura Municipal de Artur Nogueira alguns dos seguintes itens:
I – Embargo do parcelamento feito pela fiscalização da Prefeitura Municipal de Artur Nogueira;
II – Registro junto ao Cartório Imobiliário de fração ideal na matricula do imóvel que se pretende regularizar;
III – Existência de construções, acessões e benfeitorias desde que construídas de boa fé no local do assentamento irregular;
IV – Protocolo de pedido de Certidão de Diretrizes do loteamento junto a Prefeitura Municipal de Artur Nogueira, ou a manifestação da intenção de sua regularização.

V - Para a concretização da demarcação urbanística e regularização fundiária, independe o imóvel estar localizado na zona urbana ou rural do Município, e ainda, se ela abrange sua área total ou parcial.

VI - Ficam terminantemente proibidas as regularizações fundiárias , em áreas que contenham :

a-) terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, sem instrumentos de drenagem ;

b-) terrenos localizados sobre aterramentos de materiais nocivos à saúde pública;

c-) terrenos com declividade superior a 30 %;

d-) terrenos sem condições geológicas;

e-) implantados em áreas de APP (Área de Preservação Permanente).

SEÇÃO II
Do Protocolo e Prazo para Regularização

Art. 3º Todos os parcelamentos ilegais, após a promulgação desta Lei, através de seus possuidores, proprietários, loteadores da gleba ou seus herdeiros, sucessores ou, ainda, Associação de Moradores que não manifestaram ainda o pedido de regularização do loteamento, terão que efetuar o protocolo de intenção de regularização junto a esta Municipalidade, solicitando a Certidão de Diretrizes da gleba, para análise prévia do órgão municipal competente em acordo com a Comissão de Análise de Parcelamentos Irregulares – CAPI.

§1º Após efetuado o protocolo solicitando a Certidão de Diretrizes para o parcelamento irregular , o interessado terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para apresentar os documentos e projetos de que trata essa Lei Complementar no Art. 4º, para a análise pelo órgão municipal competente.

§2º Decorrido o prazo para a entrega dos documentos e projetos, sem que tenha sido apresentado para a análise da Municipalidade, sem a apresentação de justificativa do interessado, os autos serão encaminhados ao Ministério Público para as providências cabíveis.

§3º Havendo a apresentação de justificativa prévia do não atendimento do disposto no §2º, a Prefeitura Municipal, após analise, poderá prorrogar o prazo para a entrega dos documentos e projetos.

SEÇÃO III
Dos Documentos para o Pedido da Certidão de Diretrizes

Art. 4º O **pedido de regularização do parcelamento de solo irregular, submetido** à Prefeitura Municipal, deverá conter:

I- Escritura de venda e compra e respectiva matricula atualizada do imóvel,

II- Levantamento Planialtimétrico Cadastral da área, na escala de 1:1000, com as coordenadas oficiais do Município, o qual deverá conter as seguintes informações:
   a. Divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;
   b. Indicação, em planta, das construções existentes, as quais deverão ser regularizadas posteriormente junto à Prefeitura Municipal;
   c. Localização de nascentes, cursos d'água, com suas denominações e respectivas áreas de preservação permanente – APP, no perímetro da área objeto da regularização;
   d. Bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores frondosas e essências nativas de relevante importância para os ecossistemas localizados no perímetro da área objeto da regularização;
   e. Curvas de nível de metro em metro, baseado no Referência de Nível - RN do Município;
   f. Ferrovias, servidões e rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no perímetro da área objeto da regularização;
   g. Linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicação, tubulações e reservatórios de água, esgoto, gás, com seus respectivos trajetos e áreas *non aedificandi* no perímetro da área objeto da regularização;

III- Projeto Urbanístico de Regularização da área na escala 1:1000, com as coordenadas oficiais do município, constando:
   a. Divisa das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes, conforme matricula atualizada;
   b. Localização das nascentes, cursos d'água, com suas denominações e respectivas áreas de preservação permanente – APP;
   c. Curvas de nível de metro em metro, baseado na Referência de Nível – RN do Município;
   d. Vias de circulação, quadras, lotes, áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;
   e. Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
   f. A porcentagem de áreas públicas não poderão ser inferiores a 10% (dez por cento) do total da gleba;
   g. Indicação, em quadro, no projeto, da área total da gleba, dos lotes, do sistema viário, das áreas verdes e *non aedificandi* de Preservação Permanente – APP, institucionais e do numero total de lotes;
   h. Quadro de rumo e distância ou azimute e distância de cada ponto do polígono;

IV- Perfis Longitudinais e Seções Transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e institucionais, em escalas horizontais de 1:1000, com todas as cotas;

V- Memorial Descritivo dos lotes, das áreas verdes e institucionais, das faixas *non aedificandi* e das áreas de preservação permanente – APP;

§ 1º Na Macrozona Urbana e Zona de Urbanização Especifica – ZUE de contexto urbano, os parcelamentos irregulares deverão atender as diretrizes viárias do Plano Diretor Municipal vigente;

§ 2º Na Macrozona Urbana e Zona de Urbanização Especifica – ZUE de contexto urbano, os parcelamentos irregulares deverão atender as diretrizes de localização e conformidade das áreas verdes e institucionais com relação à confrontação com a via publica, dimensões mínimas e configurações topográficas do Plano Diretor Municipal vigente;

§ 3º Os interessados que não puderem cumprir a exigência da alínea "f" do inciso II, do art. 4º, aplicar-se-á a compensação mediante a disponibilização de outras áreas livres com matricula própria ou o ressarcimento ao Município em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre as áreas publicas exigidas e das efetivamente existentes;

§ 4º Na hipótese de ressarcimento em pecúnia, os valores serão destinados para o FMGU – Fundo Municipal de Gestão Urbana;

§ 5º Tanto a verba do FMGU, ou o ressarcimento em área equivalente, ambos serão destinados aos diferentes serviços municipais que a Municipalidade deseje implementar;

Art. 5º Ao longo dos corpos d'águas correntes, canalizadas ou não e das dormentes, devem ser respeitadas as "Áreas de Preservação Permanente" – APP, numa faixa de largura mínima de 30 (trinta) metros de cada lado de suas margens e um circulo de no mínimo 50 (cinquenta) metros de raio ao redor de nascentes, salvo exigências maiores de legislação especifica, conforme disposição contida no Código Florestal Federal.

§ 1º As "Áreas de Preservação Permanente" – APP, serão recompostas quando necessário, conforme Projeto Urbanístico Ambiental que deverá ser apresentado para análise e aprovação da Secretaria do Meio Ambiente e da Secretaria de Planejamento Estratégico, Urbanismo e Habitação;

§ 2º As áreas de APP que de fato estiverem inseridas em lotes particulares, deverão ser recuperadas e preservadas, sob pena de aplicação de multas aos proprietários, sem prejuízo à Municipalidade de ações cíveis e criminais cabíveis.

§ 3º Em casos de intervenções em áreas de APP, o mesmo deverá ser licenciado pelo órgão ambiental competente.

Art. 6º Aos Parcelamentos de Solo desta presente Lei Complementar, deverá ser aplicada a faixa *non aedificandi*, conforme Lei Complementar 337/2003, art 15:

Art. 7º As vias de circulação internas do loteamento deverão ter leito carroçável de no mínimo 6,00 (seis) metros e passeios públicos de 1,50m (um metro e meio) de cada lado.

Parágrafo Único. Excepcionalmente, a largura das vias internas de circulação poderão ser inferiores ao estabelecido no Art 7º, quando se tratar de situação consolidada.

Art. 8º Aos loteamentos fechados fica proibida o fechamento ou situação que impeça a passagem de outros às áreas vizinhas, bem como os serviços públicos e de manutenção de vias, serão de responsabilidade de seus possuidores ou à Associação de Moradores.

Art. 9º Os espaços de uso público e áreas verdes localizados dentro dos loteamentos fechados, que não puderam ser desvinculados de seu perímetro, estes passarão a ter permissão de uso a titulo precário pelo Decreto de Regularização do Parcelamento.

SEÇÃO IV
Da Aprovação Final e Expedição do Decreto de Regularização Fundiária de Parcelamento

Art. 10º Para a aprovação final de Regularização do Parcelamento Irregular, deverão ser apresentados os projetos complementares sendo:

I – Projeto Urbanístico;

II – Projeto de Sistema de Drenagem de Águas Pluviais, Sistema de canalização de Águas Pluviais e Galerias, conforme Memorial de Cálculo de sua Viabilidade, adotando medidas necessárias para o escoamento de modo a não serem despejadas nas estradas municipais garantindo a permeabilidade no solo;

III – Projeto de Rede de Distribuição de Água com ligações prediais, reservatório e poço artesiano de acordo com os critérios técnicos dos órgãos competentes, aprovado pela SAEAN – Serviço de Água e Esgoto de Artur Nogueira;

IV – Projeto de Rede Coletora de Esgoto, ETE – Estação de Tratamento de Esgoto ou sistemas individuais de fossa séptica e sumidouro de acordo com a NBR 7229/93 e a 13969/9;

V – Projeto de Pavimentação Asfáltica, de Cascalho ou outro material permeável que será analisado para aprovação pela Secretaria de Planejamento Estratégico, Desenvolvimento Sustentável e Habitação, neste projeto deverá ser incluído também a execução de sinalização de segurança nas vias com instalação de placas de identificação;

VI – Projeto de Rede de Energia Elétrica, de acordo com as Normas da Concessionária Local – Elektro, devidamente aprovado pelo órgão competente;

VII – Projeto de Recomposição e Recuperação de Áreas Verdes e de Preservação Permanente, de acordo com as normas dos órgãos ambientais, à critério da Secretaria de Planejamento Estratégico, Urbanismo e Habitação e pela Secretaria de Meio Ambiente;

VIII – Projeto de Arborização Pública;

IX – Projeto de Iluminação Pública, conforme as Normas da Concessionária Local – Elektro, devidamente aprovado pelo órgão competente;

X – Projeto Planialtimétrico com cotas de 5 (cinco) em 5 metros;

XI – Projeto de Localização do loteamento, podendo ser utilizada imagem digital atual.

§1º Todos os projetos descritos deverão ser acompanhados de seus respectivos Memoriais Descritivos ou Memoriais de Cálculo, assinados pelos seus proprietários, herdeiros ou sucessores, ou pelos representantes da Associação de Moradores e pelo Técnico responsável devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, com suas respectivas ART ou RRT juntamente com o recolhimento das taxas municipais para desmembramento de áreas, conforme Lei Complementar nº 255 de 28 de dezembro de 2001. – Código Tributário anexo V.

Art. 11º Será considerada via de acesso para os loteamentos irregulares, as servidões desde que esteja gravada na matricula do imóvel.

Art. 12º Atendidas todas as exigências e aprovação de todos os projetos pelos órgãos municipais competentes, será aprovado e publicado o Decreto de Regularização Fundiária do parcelamento Irregular e o instrumento particular de Termo de Ajuste de Conduta – TAC, obrigando o proprietário, herdeiros ou sucessores, ou ainda a Associação de Moradores quando esta for a responsável, a realizar as obras de infraestrutura do loteamento.

§1º O TAC – Termo de Ajuste de Conduta, será devidamente assinado pelo proprietário, herdeiros, sucessores ou pelo representante da Associação dos Moradores e pela Municipalidade.

§2º Os custos com as obras serão inteiramente de responsabilidade do proprietário do loteamento ou da Associação de Moradores, não cabendo qualquer prejuízo ao Município.

Parágrafo Único. Emitido o Decreto de Regularização Fundiária, disposto no Art 13º, o parcelamento deverá ser submetido ao Registro Imobiliário dentro de 180 (centro e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

SEÇÃO V
Da Autorização para a Execução das Obras

Art. 13º Após o Decreto de Regularização Fundiária do parcelamento, as obras previstas deverão ser concluídas sobre a responsabilidade dos requerentes no prazo máximo de 4 (quatro) anos, contados a partir da data de sua expedição pela Prefeitura Municipal de Artur Nogueira, através da Secretaria de Planejamento Estratégico, Desenvolvimento Sustentável e Habitação, conforme descritos no Decreto Municipal e TAC, que deverá ser solicitado a sua execução através de protocolo, sendo:

I – Abertura de Ruas, conforme projeto aprovado;

II- Sistema de Distribuição de Água Potável, instalação de poço artesiano e reservatório, conforme projeto aprovado;

III – Sistema de Coleta de Esgoto, conforme projeto aprovado;

IV – Rede de Energia Elétrica para uso domiciliar e público, conforme projeto aprovado;

V – Sistema de Drenagem de Águas Pluviais, conforme projeto aprovado;

VI – Construção de guias e sarjetas ou sarjetões, escada de dissipação, enrocamento, muro ala, canalização, bacia de contenção e detenção e demais dispositivos de drenagem necessários, conforme projeto aprovado;

VII – Pavimentação das vias, conforme projeto aprovado;

VIII – Execução da Sinalização de Segurança, conforme projeto aprovado;

IX – Execução e implantação das placas de identificação das vias, conforme projeto aprovado;

X – Arborização das áreas verdes, recomposição de APP e arborização publica, conforme projeto aprovado.

SEÇÃO VI
Da Fiscalização da Obras

Art. 14º A execução das obras será fiscalizada pela Prefeitura Municipal, através dos órgãos técnicos competentes, de acordo com os prazos determinados no Decreto de Aprovação e do TAC. Poderão ainda serem solicitados por pedido protocolado pelo responsável pelas obras ou pelos representantes de Associação de Moradores.

SEÇÃO VII
Do Termo de Recebimento das Obras

Art. 15º Após a execução das obras de infraestrutura, os interessados deverão solicitar à Prefeitura Municipal, através de pedido protocolado, o Termo de Recebimento das Obras ou a Certidão de Conclusão da Obras de infraestrutura e a devida baixa do TAC – Termo de Ajuste e Compromisso.

Art. 16º Será de responsabilidade dos interessados e responsáveis pelo loteamento, todas as despesas decorrentes da regularização de que trata a presente Lei Complementar.

Art. 17º Os imóveis que por ventura estiverem construídos anterior ao Decreto de Aprovação, deverão apresentar o projeto de regularização para a devida aprovação junto a Secretaria de Planejamento Estratégico, Desenvolvimento Sustentável e Habitação.

Art. 18º As despesas com a execução da presente Lei Complementar correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

Art. 19º Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal "Prefeito Jacob Stein", 15 de Agosto de 2.018.

IVAN CLEBER VICENSOTTI
Prefeito

Autor do Projeto de Lei Complementar n.º 012/2018: Senhor IVAN CLEBER VICENSOTTI, Prefeito Municipal.

Publicado por afixação, no quadro próprio de editais, no Paço Municipal "Prefeito Jacob Stein", na data supra, com redação oriunda do autógrafo n.º 3.213.

LEANDRO MARCOS NUNES
Chefe de Gabinete