LEI COMPLEMENTAR Nº 252, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2015

Dispõe sobre a regularização do loteamento denominado "*Bairro Lagoa Seca*", situado nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), inseridas no Programa de Regularização Fundiária do "Programa Cidade Legal".

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ADAMANTINA:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Artigo 1° Esta Lei autoriza a regularização fundiária de imóveis com área inferior ao estabelecido na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, inseridos no *Programa de Regularização Fundiária do Programa Cidade Legal*, nos termos das Leis n.º 11.977/09 e nº 12.424/11, que alteram parte da legislação de Registro de Imóveis, Lei nº. 6.015/73 e Parcelamento de Solo, Lei nº. 6.766/79; Decretos Estaduais nº 52.052/07 e nº 52.053/07; além das Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Provimentos nº. 58/1989, nº 18/2012, nº 25/2012, nº 16/2013, nº 21/2013 e nº 37/2013 e Provimento Federal nº. 44/2015, localizados em loteamentos e empreendimentos imobiliários, considerados como tais os assentamentos sobre imóveis com destinação urbana, consolidados anteriormente à data da presente Lei, de modo a garantir o direito social à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, assim como o pleno desenvolvimento das funções sociais da posse, da propriedade urbana e da cidade, conferindo titulação aos seus ocupantes.

Artigo 2º Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras circunstâncias peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse que induza ao domínio.

Artigo 3º A regularização fundiária de interesse social caracteriza-se na presença dos seguintes requisitos:

I - em terras particulares ou públicas, quando haja ocupação, titulada ou não, predominantemente de população de baixa renda e para fins residenciais, de forma mansa e pacífica, por pelo menos 05 (cinco) anos; ou

II - em imóveis situados em ZEIS ou em terras públicas declaradas de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária pela União, pelo Estado ou pelo Município.

Artigo 4º A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelo Estado, pelo Município e também por:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente;

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; e

III - responsáveis pelo parcelamento do solo.

Parágrafo Único - Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

Artigo 5º No âmbito da regularização fundiária, o Município aceitará, para fins de composição das áreas públicas do parcelamento do solo, das situações já consolidadas, os seguintes padrões mínimos:

I - regularização fundiária de interesse social em áreas públicas ou aprovação que a Municipalidade for promotora da regularização, o Município não exigirá índices de áreas públicas; caso não haja área livre no núcleo a ser regularizado;

II - o sistema viário, e lotes serão aceitos as metragens existentes "*in loco*", não podendo ter os lotes, dimensões inferiores a 80,00m² ou viário com menos de 3,00m de largura;

III - os lotes contemplados com as metragens deste artigo e parágrafos, não poderão ser desdobrados ou sofrer subdivisões, exceto quando na subdivisão, a área do lote a ser desmembrado não contenha área inferior a 125,00m², com testada mínima de 5,00m;

IV - regularização fundiária de interesse específico, sendo estes, os Conjuntos Habitacionais promovidos pelos Programas Habitacionais dos Governos Estaduais e Federais, em parcelamentos do solo que caracterizem desmembramento, ou seja, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes: isenção.

Artigo 6º O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou lotes a serem regularizados podem ser no tamanho que esteja in loco, independente da metragem existente e, se houver necessidade, as edificações que serão realocadas, por avaliação da municipalidade, nos casos de inviabilidade de habitabilidade;

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;

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

V - medidas previstas para a adequação da infraestrutura básica.

Artigo 7º A regularização jurídica do parcelamento do solo, a qual compreende a aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Município e pelo órgão ambiental competente, o devido registro no Oficial Registro de Imóveis e os demais atos atinentes a situações dominiais, independe da regularização urbanística do parcelamento, entendida esta como a implantação, de fato, dos índices e requisitos urbanísticos.

Artigo 8º Para os fins do disposto desta Lei Complementar, a autoridade licenciadora deverá definir, na licença urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, 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, inclusive em pecúnia.

§ 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, 02 (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, ao qual se garante força de título executivo extrajudicial.

§ 3º A aprovação do projeto de regularização fundiária nos termos do caput deste artigo não exime o Município de promover o devido procedimento administrativo, para apuração dos responsáveis pelo parcelamento irregular do solo, a fim de se exigir a compensação pecuniária ou in natura pelas áreas destinadas ao domínio público, nos termos desta Lei Complementar, assim como o cumprimento das responsabilidades previstas neste artigo.

§ 4º A aprovação prevista no caput deste artigo não exime os responsáveis pelo parcelamento irregular do solo de suas responsabilidades penais, civis e administrativas, ainda, da compensação pecuniária ou in natura pelas áreas destinadas ao domínio público, nos termos desta Lei, assim como do cumprimento das responsabilidades previstas neste artigo.

Artigo 9º Para fins de regularização urbanística do parcelamento do solo de interesse específico, a qual compreende a implantação, de fato, dos índices e requisitos urbanísticos, assim como para fins de responsabilização dos responsáveis pelo parcelamento do solo, atendido o disposto no Artigo 3º os demais índices e requisitos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar poderão, por decisão devidamente fundamentada, sob parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, ser abrandados ou dispensados pelo Município, conforme determine a realidade concreta do parcelamento, de forma a se definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para o parcelamento a ser regularizado, em atendimento aos princípios urbanísticos da real necessidade, da subsidiariedade e da viabilidade da legislação urbanística

Artigo 10. A presente Lei contempla os seguintes núcleos de interesse social denominados: “Bairro Lagoa Seca”.

Artigo 11. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Adamantina, 15 de dezembro de 2015.

IVO FRANCISCO DOS SANTOS JUNIOR
Prefeito do Município