LEI Nº 1139 DE 26 DE JULHO DE 2.000.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS CLANDESTINOS E IRREGULARES DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JORGE K. TENGUAM, Prefeito Municipal de Miracatu, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

ARTIGO 1º- A regularização de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano será regida por esta Lei.

Capítulo I
Disposições Preliminares

ARTIGO 2º- Considera-se parcelamento clandestino o loteamento ou desmembramento implantado sem o conhecimento prévio oficial das autoridades públicas competentes.

ARTIGO 3º - Considera-se parcelamento irregular o loteamento ou desmembramento implantado com o conhecimento prévio oficial das autoridades públicas competentes, porém em desacordo com a legislação pertinente ou com o ato de aprovação.

ARTIGO 4º - Somente será admitida a regularização do parcelamento em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas em lei municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO – Não será permitida a regularização do parcelamento:

I- em terrenos alagadiços sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II- em terrenos que tenham sido alterados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III- em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas necessárias;

IV- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V- em área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

Capítulo II
Dos Requisitos Urbanísticos para a Regularização

ARTIGO 5º- A regularização de loteamentos e desmembramentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos

I- as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como o espaços livres de uso público;

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros;

III – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "nom aedificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado;

IV – as vias do loteamento ou desmembramento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas , e harmonizar-se com a topografia local.

PARÁGRAFO ÚNICO – Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Capítulo III
Do Projeto de Regularização

ARTIGO 6º- Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto conterá:
a) planta do loteamento ou desmembramento contendo as subdvisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;
b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas de destinação específica;
c) memorial descritivo com a descrição sucinta do loteamento ou desmembramento, com as suas características, a indicação das áreas de domínio público e a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes.

Capítulo IV
Da Regularização

ARTIGO 7º- verificando que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado, poderá a Prefeitura Municipal promover a notificação do parcelador para, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, suprir a falta.

ARTIGO 8º- Desatendida pelo parcelador a notificação, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, poderá a Prefeitura Municipal regularizar o parcelamento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença.

ARTIGO 9º - Para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, se for o caso, visando garantir a realização de obras e serviços, ou exigências que visem prevenir questões de domínio poderá a Prefeitura Municipal, alegando interesse público, desapropriar amigável ou judicialmente a área parcelada.

ARTIGO 10- Nas desapropriações não serão consideradas como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

ARTIGO 11 - Não se aplicam os artigos 18 e 19, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, aos registros de loteamentos ou desmembramentos requeridos pela Prefeitura Municipal.

ARTIGO 12 - Para esse fim, a Prefeitura Municipal apresentará requerimento ao Juiz Corregedor Permanente do Cartório competente, instruído com os seguintes documentos:

a) o projeto de regularização mencionado no art.6º da presente Lei;
b) certidão de propriedade, com menção de alienação e ônus;
c) anuência da autoridade competente nas hipóteses no art.13 da Lei 6.766/79;
d) anuência da Secretaria do Meio Ambiente, quando o parcelamento for localizado em área de proteção aos mananciais ou de proteção ambiental;
e) licença de instalação da CETESB, salvo quando se tratar de loteamento aprovado ou com existência de fato comprovada anteriormente a 08 de setembro de 1976, ou de desmembramento aprovado ou com existência de fato comprovada anteriormente a 19 de dezembro de 1979.

PARÁGRAFO 1º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento em imóvel declarado de utilidade pública, nos casos do art.9º, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse.

PARÁGRAFO 2º - No caso de que trata o parágrafo primeiro, o pedido de regularização, além dos documentos mencionados neste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, e do comprovante de sua publicação na imprensa oficial.

Capítulo III
Da Cessão da Posse

Prefeitura Municipal de Miracatu
Praça da Bandeira, 10 - Cx. Postal 81 - Tel (13) 6847-1811/Fax (13) 6847-1522
CEP 11850-000 - Miracatu - Estado de São Paulo

ARTIGO 13 - Nos casos do art.9º, registrado o parcelamento, admite-se a cessão da posse em que estiver imitida a Municipalidade, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II, do artigo 134 do Código Civil.

PARÁGRAFO 1º- A cessão da posse referida no caput, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

PARÁGRAFO 2º-Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida ao caput converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

PARÁGRAFO 3º- Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

Capítulo IV
Disposições Finais

ARTIGO 14 - São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamento irregulares ou clandestinos, e de assentamentos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, ou se presumirão asseguradas pela Prefeitura Municipal.

ARTIGO 15 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

ARTIGO 16 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal 642 de 08 de agosto de 1.985.

Miracatu, 26 de Julho de 2.000

JORGE K. TENGUAM
PREFEITO MUNICIPAL