

Projeto de Lei nº 08 /2015
Em 15 de janeiro de 2016.

Dispõe sobre o **Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana** de Assentamentos ilegais consolidados no Município de Nova Aliança.

O Prefeito do Município de Nova Aliança, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições constitucionais e legais.

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

Título I – Da Regularização Fundiária Urbana

Capítulo I – Das Disposições Gerais

Art. 1º. A presente lei institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana “**Nova Aliança Legal**”, estabelece seu Procedimento Administrativo, responsabilidades, espécies de regularização e de interesse envolvido, cria a Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 2º. Regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos urbanos consolidados ilegalmente e à titulação de seus ocupantes de modo a garantir o direito social a moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 3º. 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.

Art. 4º. Constituem-se objetivos gerais da regularização fundiária urbana:

- I – O ordenamento territorial urbano em benefício comum;
- II – A utilização e adequação da propriedade a sua função social;
- III – A priorização do direito à moradia digna sobre o direito a propriedade;
- IV – O controle efetivo do solo urbano;
- V – A preservação do gênero meio ambiente;
- V – A projeção e futura implantação de infraestrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação, respeitando a acessibilidade e as condições socioeconômicas de seus ocupantes;
- VI – As ações integradas voltadas a inibir a especulação imobiliária;
- VII – O incentivo à participação comunitária no processo de regularização fundiária urbana;
- VIII – O respeito à tipicidade e as características das áreas em estudo quando das intervenções necessárias à efetiva implantação da regularização fundiária;
- IX – Garantir a segurança jurídica da posse aos ocupantes dos assentamentos consolidados ilegalmente;

Art. 5º. Consideram-se inclusos no perímetro urbano todos os imóveis sobre os quais se consolidaram assentamentos de uso predominantemente urbano nos termos dessa Lei e assim foram reconhecidos pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

§1º. Classifica-se como área urbana propriamente dita a já dotada da infraestrutura básica prevista no parágrafo 6º do artigo 2º da Lei nº 6.766/1979

§2º. Classifica-se como área urbana de urbanização específica a que, em face de sua localização, destinação e demais particularidades, demonstre a desnecessidade ou inviabilidade da instalação de todos os equipamentos públicos exigidos para área urbana propriamente dita.

§3º. Os requisitos mínimos para a urbanização das áreas previstas no parágrafo anterior serão estabelecidos singularmente, em face das peculiaridades de cada assentamento, pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 6º. Todas as pessoas físicas ou jurídicas são legitimadas a promoverem a regularização fundiária urbana, inclusive o próprio loteador.

Parágrafo Único. As pessoas jurídicas interessadas em assumirem a função de agente promotor deverão apresentar certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade.

Art. 7º. As regularizações fundiárias urbanas podem contemplar o interesse social ou o interesse específico. Em ambas espécies de interesse, prevalecerá o interesse público municipal de ordenar urbanisticamente e ambientalmente seu território.

§1º. Considera-se o interesse como social nos assentamentos com as características descritas no inciso VI e VII do artigo 47 da Lei Nacional nº 11.977 de 11 de julho de 2009:

- I – predominância da finalidade residencial;
- II - predominância de população de baixa renda;
- III - ocupação mansa e pacífica superior há mais de 5 anos;
- IV - de áreas situadas em ZEIS;
- V - de áreas da União, Estados e do Município declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§2º. O conceito de baixa renda está limitado à renda familiar de até 3 (três) salários-mínimos e levará em consideração os elementos socioeconômicos previstos pelo SEADE para IPVS – Índice Paulista de Vulnerabilidade Social -,

§3º. Considera-se o interesse como específico nos demais assentamentos que não possuem as características indicadas no parágrafo anterior.

Art. 8º. A regularização de assentamento em área pública municipal classificada como verde ou institucional dependerá de sua desafetação e compensação nos termos do artigo 180 da Constituição do Estado de São Paulo.

Art. 9º. A regularização fundiária de assentamentos de qualquer espécie localizados às margens de cursos d'água obedecerá ao regramento estipulado nos artigos 64 e 65 da Lei Nacional nº 12.651 de 25 de maio de 2012.

Capítulo II - Da Comissão Municipal de Regularização Fundiária

Art. 10. Fica criada no Poder Executivo Municipal a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, órgão autônomo e independente, sem vinculação a qualquer outro órgão ou agente público da Estrutura Municipal.

§1º. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária é composta pelos seguintes membros:

- I – Procurador Jurídico do Município;
- II – Diretor de Obras e Serviços;
- III – Responsável da Secretaria de Assistência Social; e
- IV – Dois membros da Sociedade Civil.

§2º. Os Membros da Sociedade Civil serão escolhidos pelo Prefeito e exercerão múnus público gratuito podendo renunciá-lo a qualquer momento, mediante manifestação formal e escrita.

Art. 11. Compete ao Procurador Municipal de Assuntos Jurídicos instaurar e coordenar os procedimentos de regularização fundiária urbana e, ainda, presidir a Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. O Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária será assessorado pelo Diretor de Obras e Serviços, ficando este responsável pela lavratura das atas, controle de expediente e confecção das resoluções, pareceres e demais atos administrativos deliberados nas reuniões.

Art. 12. Compete a Comissão Municipal de Regularização Fundiária analisar, classificar e aprovar os planos de regularização apresentados ao Município e estabelecer os requisitos mínimos para urbanização específica de cada assentamento.

§1º. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária adotará o princípio da coesão dinâmica na aplicação e interpretação das normas urbanísticas, devendo aplicar em cada caso a solução que reputar mais conveniente e oportuna à vista das características e peculiaridades de cada núcleo objeto de regularização.

§2º. A Comissão reunir-se-á sempre que houver necessidade, com convocação prévia de sete dias, e suas decisões serão tomadas por maioria simples de votos dos presentes em cada sessão deliberativa.

Capítulo III – Do Procedimento Administrativo de Regularização

Seção I – Das formas de regularizar

Art. 13. Compete ao agente promotor indicar, em seu Plano de Regularização, a modalidade de Regularização Fundiária que pretende promover e a Comissão Municipal de Regularização Fundiária aprovar a indicação, dentre

as seguintes espécies:

- I. Loteamento;
- II. Desmembramento;
- III. Condomínio edilício;
- IV. Condomínio de lotes;

§1º. Quando a espécie de regularização fundiária escolhida for a de condomínio fechado ou loteamento fechado, as eventuais áreas públicas poderão ter seu uso restrito aos moradores do local, mediante permissão ou concessão de uso.

§2º. Nos casos do parágrafo anterior, o Condomínio ou a Associação de Moradores serão os responsáveis pela manutenção e conservação das áreas públicas internas, sem qualquer ônus para o Município.

§3º. A depender de sua localização e composição, os assentamentos poderão ser considerados bairros ou chácaras de recreio.

Art. 14. Aprovada a forma de regularização como Condomínio, o agente promotor terá 45 (quarenta e cinco) dias para apresentar a minuta de Instituição, Convenção de Condomínio e eventual Regimento Interno, sob pena de indeferimento da regularização pleiteada.

Seção II – Da Regularização do Parcelamento

Art. 15. Qualquer que seja a espécie de interesse envolvido na regularização, o Município seguirá o seguinte rito procedimental:

- I – Instauração de Procedimento administrativo;
- II – Notificação dos Interessados;
- III - Elaboração de Estudos Preliminares;
- IV - Reconhecimento de consolidação e ilegalidade;
- V – Classificação do interesse envolvido;
- VI - Análise do Plano de Regularização apresentado;
- VII - Aprovação municipal;
- VIII - Encaminhamento ao Programa Estadual de Regularização “Cidade Legal”;

Parágrafo Único. O rito descrito no *caput* poderá ser alterado de acordo com a situação fática levantada no transcorrer do procedimento administrativo de regularização.

Subseção I – Da instauração e das Notificações

Art. 16. O Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, em até 30 dias da publicação da presente lei, instaurará procedimento administrativo individualizado para cada assentamento habitacional considerado ilegal.

§1º. Identificado o responsável pelo assentamento ilegal, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária expedirá notificação ao titular imobiliário e seu loteador, se diversos, para assumirem a regularização fundiária e apresentarem o Plano de Regularização no prazo de 30 (trinta) dias.

§2º. Não localizado o loteador ou o titular imobiliário, se diversos, fará a notificação por edital, na forma da lei.

§3º. Inertes os notificados, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária encaminhará cópia das notificações e demais documentos encartados no Procedimento administrativo ao Ministério Público do Estado para as providências legais.

Art. 17. Esgotado o prazo previsto no parágrafo 1º do artigo anterior sem formal manifestação do titular imobiliário e do loteador ou não os localizando, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária notificará os possuidores do imóvel parcelado ilegalmente, pessoalmente ou por meio da Associação de Moradores, para assumirem, se quiserem, a regularização fundiária pretendida, no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 18. Não havendo interessados em assumir a regularização fundiária do assentamento objeto de estudo, o próprio Município assumirá a condição de Agente Promotor, visando adequá-lo aos padrões de desenvolvimento urbano e ao interesse público municipal.

Parágrafo Único. Nessa condição, o Município está autorizado a realizar a regularização e a expedir as respectivas taxas e contribuições necessárias à regularização fundiária compulsória, respeitada a necessidade de edição de Lei específica para criação de tributos.

Art. 19. O Município emitirá as diretrizes técnicas para elaboração dos projetos de regularização fundiária urbana, atentando-se a todas as normas técnicas vigentes da ABNT, dando a devida publicidade por meio de Decreto Municipal.

Art. 20. Aquele que assumir a postura de agente promotor da regularização fundiária deverá apresentar:

- I. Requerimento dirigido ao Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária;
- II. Termo de responsabilidade pela regularização pretendida;
- III. Certidão de matrícula atualizada correspondente à gleba parcelada;
- IV. Relação dos atuais possuidores, das alienações efetuadas e cópia dos respectivos instrumentos de posse ou propriedade;
- V. Levantamento Planialtimétrico Cadastral (Iepac) e demais plantas e projetos elaborados e exigidos nos termos das diretrizes técnicas municipais;
- VI. Documentos comprobatórios da época de instalação do Assentamento e de sua consolidação;
- VII. Plano de Regularização Fundiária Urbana a ser implementado.

§ 1º. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá, a qualquer momento e de forma justificada, dispensar a apresentação de alguns dos itens constantes dos incisos acima ou exigir novos documentos e peças técnicas, de acordo com as peculiaridades de cada caso.

Subseção II – Dos Estudos Preliminares

Art. 21. O presidente da Comissão de Regularização Fundiária Urbana expedirá ordem de serviço ao agente público credenciado ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – para emissão de Laudo Técnico, que deverá retratar a situação física do assentamento, sinalizando seus principais óbices urbanísticos e ambientais.

Art. 22. Concluído o Laudo Técnico, nova ordem de serviço será emitida para o agente público credenciado ao CRESS – Conselho Regional de Serviço Social e este deverá emitir Diagnóstico Social da população residente no assentamento, retratando a situação socioeconômica dos seus ocupantes, com base nas diretrizes técnicas do IPVS – Índice Paulista de Vulnerabilidade Social -.

Art. 23. Entregue o Diagnóstico Social, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização emitirá ordem de serviço ao agente público credenciado na OAB – Ordem dos Advogados do Brasil – para elaboração de Parecer Jurídico, que deverá analisar a situação jurídica do assentamento, apontando os principais entraves jurídicos à regularização almejada e também as soluções legais que almejar, com base nas informações do Laudo Técnico e Diagnóstico Social.

Subseção III - Da Resolução Administrativa

Art. 24. Autuada toda a documentação e estudos técnicos realizados, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária reunir-se-á para analisá-los e deliberará sobre:

- I - A necessidade de complementação ou esclarecimentos dos estudos jurídicos, técnicos e sociais elaborados;
- II - A consolidação do assentamento e sua ilegalidade;
- III - A espécie de interesse envolvido na regularização.

§1º. O Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária expedirá Resolução Administrativa atestando o decidido, e determinará sua publicação na Imprensa Oficial do Município para conhecimento de todos.

§2º. Decidindo a Comissão Municipal de Regularização Fundiária pela necessidade de confecção de estudos complementares, seu Presidente emitirá nova ordem de serviço para o agente público municipal competente que dará cumprimento ao solicitado no impreterível prazo de 15 (quinze) dias.

Subseção IV – Do Plano de Regularização

Art. 25. O agente promotor da regularização deverá apresentar, conjuntamente aos demais documentos previstos no artigo 20, o Plano de Regularização específico para o núcleo habitacional que pretenda regularizar, estabelecendo suas etapas e cronograma de execução, para análise da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

§ 1º. O Plano de Regularização deverá abordar aspectos referentes à mobilidade e acessibilidade urbana, infraestrutura, questões fundiárias, socioeconômicas, ambientais, urbanísticas e jurídicas.

§ 2º. O Plano de Regularização deverá apresentar índices urbanísticos compatíveis com o núcleo habitacional objeto da regularização e sua densidade populacional.

§ 3º. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá reduzir ou dispensar a compensação urbanística e ambiental, a área mínima de lotes e as dimensões do viário, de forma a compatibilizar o Plano de Regularização com a realidade fática do núcleo, desde que garantidas as condições de habitabilidade, salubridade e trafegabilidade, nos termos do artigo 52 da Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009.

§ 4º. A ausência de áreas destinadas à compensação urbanística e ambiental não obstará o procedimento administrativo da regularização fundiária, devendo a Comissão Municipal de Regularização Fundiária requerer à Procuradoria do Município a propositura de ação civil pública em desfavor do loteador e/ou titular imobiliário para, judicialmente, alcançar o indispensável ressarcimento ao dano gerado.

§ 5º. Eventuais áreas de preservação permanente (app) deverão ser demarcadas no projeto de regularização para fins de averbação nas matrículas dos imóveis, podendo a Comissão Municipal de Regularização Fundiária exigir seu cercamento e reconstituição.

§ 6º. Sendo o agente promotor o próprio titular da matrícula ou loteador responsável pela implantação do núcleo habitacional objeto da regularização, Comissão Municipal de Regularização Fundiária exigirá a doação de áreas para compensação urbanística e ambiental quando constatada a existência de área remanescente não loteada na mesma matrícula.

§ 7º. Não havendo compensação urbanística e ambiental e constatada a existência de área remanescente não parcelada na mesma matrícula objeto de regularização, o Município ingressará com as medidas judiciais cabíveis visando sua indisponibilidade e posterior conversão em bem público nos percentuais exigidos pela Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

§ 8º. Admitir-se-á a compensação das áreas públicas em local diverso ao assentamento objeto da regularização desde que contida na circunscrição do Município.

§ 9º. A necessidade de complementação da infraestrutura básica não obstará a regularização da situação jurídica do assentamento, podendo a regularização fundiária ser implementada por etapas, na forma do artigo 51, §3, da Lei nacional nº 11.977/2009.

§ 10. O prazo máximo para execução das intervenções necessárias à regularização será de 12 meses, prorrogável por igual período, a contar do registro imobiliário do projeto de regularização fundiário aprovado pelo Município.

§ 11. Nos casos em que a Associação de Moradores ou Possuidores de lotes do assentamento assumir a posição de agente promotor de regularização, suas manifestações dependerão de apresentação de ata comprobatória le-

gitimadora do ato a ser praticado.

Art. 26. Todas as obrigações e responsabilidades assumidas no Plano de Regularização Fundiária apresentado serão firmadas em Termo de Compromisso entre o Município e o agente promotor.

§1º. O Termo de Compromisso será qualificado como título executivo extrajudicial e deverá conter multa pecuniária pelo descumprimento das obrigações previstas.

§2º. Constatada a mora do compromissário, o Município estará autorizado a emitir certidão de dívida ativa e realizar seu protesto extrajudicial, sem prejuízo da propositura de ação civil pública de obrigação de fazer em desfavor do mesmo.

Subseção V – Da aprovação e providências complementares

Art. 27. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deliberará sobre todo o expediente formado, estabelecerá o zoneamento do núcleo objeto de análise e, aprovando-o, notificará o agente promotor para subscrever o Termo de Compromisso.

Parágrafo Único. A planta de parcelamento derivada do projeto de regularização, após aprovação, será publicada na Imprensa Oficial para eventuais impugnações e questionamentos, aguardando-se o prazo de 15 dias para prosseguimento com os trabalhos.

Art. 28. Subscrito o Termo de Compromisso e encerrado o prazo previsto no parágrafo único do artigo anterior, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária emitirá o Auto de Regularização Fundiária e encaminhará o expediente ao Programa Estadual de Regularização 'Cidade Legal'.

Art. 29. Retornando o expediente com a declaração de conformidade urbanística e ambiental (*dcua*) expedida pelo Programa 'Cidade Legal', o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária encaminhará expediente ao Oficial de Registro de Imóveis.

Parágrafo primeiro. Tratando-se de regularização fundiária de interesse específico, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária notificará o Agente Promotor para retirar os documentos necessários ao Registro Imobiliário.

Parágrafo segundo. O Agente Promotor deverá comprovar a protocolização da documentação recebida junto ao Registro Imobiliário em até cinco dias.

Seção III – Da regularização das construções

Art. 30. O Poder Executivo fica autorizado a promover a regularização das construções existentes até a data do registro do parcelamento do solo derivado do projeto de regularização fundiária urbana nos assentamentos irregulares, devendo atender às peculiaridades locais, os critérios mínimos de higiene, de segurança de uso, de habitabilidade e a destinação dada ao imóvel.

§1º. Para atender ao objetivo previsto no *caput*, a Secretaria competente adotará expediente simplificado.

Art. 31. Uma vez registrado o parcelamento do solo derivado do Projeto de Regularização Fundiária aprovado, os possuidores de lotes daquele local deverão requerer, em até 90 (noventa) dias, a expedição do alvará de conservação apresentando os seguintes documentos:

I – planta baixa do imóvel, assinada pelo responsável técnico com cópia simples da respectiva ART ou RRT;

II – certidão de matrícula do lote regularizado;

III – declaração de posse do imóvel pelo requerente;

IV – cópia simples de RG e CPF do requerente;

IV – comprovante do cadastro específico do INSS – CEI;

§1º. O interessado em regularizar sua construção independe de prova de propriedade, bastando firmar declaração prevista no inciso III do *caput*.

§2º. Dispensa-se o cumprimento das diretrizes técnicas relativas a recuos, taxas de permeabilidade existentes para as novas construções.

§3º. Desrespeitado o prazo previsto no *caput*, as construções somente serão regularizadas se atendidas todas as exigências vigentes, ainda que construídas anteriormente ao registro do parcelamento resultante da Regularização.

Título IV - Das disposições Finais e Transitórias

Art. 32. É dever do Município, monitorar toda sua extensão territorial, urbana e rural, utilizando-se de todos os meios adequados para evitar o surgimento de novos assentamentos ilegais.

Art. 33. O Poder executivo, em até 90 dias da publicação desta Lei, lançará campanha publicitária esclarecedora dos limites legais para implantação de parcelamentos do solo.

Art. 34. A campanha publicitária denominada “Imóvel Legal” deverá ser veiculada em todos os meios disponíveis de publicidade do Município e deverá ser veiculada em toda a circunscrição territorial.

Art. 35. A regularização de assentamentos não implica no reconhecimento ou assunção pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo seu loteador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias e, também, não isenta ou anistia o mesmo loteador das responsabilidades legais derivadas dos seus atos.

Art. 36. Somente serão objeto de regularização fundiária urbana nos termos da presente Lei os assentamentos ilegais considerados consolidados até 11 de julho de 2009 pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Parágrafo Único. Qualquer outro assentamento instalado clandestinamente a partir da data prevista no *caput* deverá atender integralmente a Lei Nacional de Parcelamento do Solo e a legislação específica neste Município, sendo vedado ao Município transigir quanto às exigências urbanísticas e ambientais.

Art. 37. Instaurado o procedimento administrativo de regularização fundiária, não serão permitidos quaisquer atos de alteração física do parcelamento do solo em fase de regularização, enquanto não efetivados o seu registro e a titulação de seu ocupante.

Art. 38. O Chefe do Poder Executivo enviará ao Poder Legislativo Municipal projeto de Lei criando o Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo para os imóveis dotados de serviço público e ainda não regularizados, bem como projeto de lei de criação de taxas e contribuição de melhoria específica para a tributação nos casos de regularização fundiária compulsória.

Art. 39. Esta Lei entrará em vigor, decorridos 15 (quinze) dias da sua publicação.

Prefeitura Municipal de Nova Aliança, aos 15 de Janeiro de 2016.

JURANDIR BARBOSA DE MORAIS
Prefeito Municipal

Lei sancionada pelo executivo de nº. 10/2016 em 17/02/2016

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana
“NOVA ALIANÇA LEGAL”

Título I – Da regularização Fundiária Urbana

Capítulo I – Das disposições gerais

Capítulo II – Da Comissão Municipal de Regularização

Capítulo III – Do Procedimento Administrativo de Regularização

Seção I – Das Formas de Regularizar

Seção II – Do Rito

Subseção I – Da Instauração e das Notificações

Subseção II – Dos Estudos Preliminares

Subseção III – Da Resolução Administrativa

Subseção IV – Do Plano de Regularização

Subseção V – Da aprovação e providências complementares

Seção III – Da Regularização das Construções

Título II – Das disposições Finais e Transitórias