

**PROJETO DE LEI Nº 008, DE 29 DE MAIO DE 2015.**

*Autoriza a regularização de parcelamentos do solo urbano para fins habitacionais, implantados, irregularmente ou clandestinamente no Município de Guará e dá outras providências.*

**A CÂMARA MUNICIPAL DE GUARÁ**, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

**A P R O V A:**

**Capítulo I  
Da Regularização Fundiária**

**Art. 1º.** Os parcelamentos do solo urbano para fins habitacionais, implantados clandestinamente ou irregularmente no Município de Guará, poderão ser regularizados, desde que obedecidos os critérios fixados no Plano Diretor nº 046/2006, Lei Federal nº 10.257/2001- Estatuto da Cidade, Lei Federal 11.077/2009, Lei Federal nº 6.766/79, suas alterações e demais dispositivos legais em vigor.

**Art. 2º.-** Para os fins desta lei, considera-se regularização fundiária, o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo responsável da irregularidade ou clandestinidade, ou na ausência deste, pelo Poder Público, por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequação dos parcelamentos preexistentes às conformidades legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento urbano do Município, a função social da propriedade e a melhor qualidade de vida.

§ 1º. Considera-se parcelamento clandestino aquele que foi executado sem autorização da Prefeitura.

§ 2º. Considera-se parcelamento irregular aquele implantado em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura ou inscrito no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art 3º.** A comprovação da existência do parcelamento do solo irregular far-se-á mediante a análise da foto aérea disponível na Prefeitura, ou por qualquer documento comprobatório expedido ou autuado pela Administração Municipal ou Estadual.

**Art. 4º.** Caberá ao parcelador ou congênere o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica, necessária à regularização plena do parcelamento.

**PROJETO DE LEI Nº 008, DE 29 DE MAIO DE 2015.**

**Art. 5º.** A regularização plena prevista nesta lei pressupõe a comprovação de irreversibilidade do parcelamento implantado.

§ 1º - Na impossibilidade de identificação do título de propriedade da gleba parcelada, uma vez esgotada as pesquisas necessárias para a sua localização, e com o não atendimento do responsável parcelador, a Prefeitura poderá intervir no parcelamento do solo irregular, somente para fins de atendimento às exigências técnicas, projetos e execução prevista nos artigos 17, 18 e 19 da presente lei.

§ 2º. Na ausência ou não atendimento das exigências legais pelo parcelador responsável pela irregularidade, nos casos em que a Municipalidade entender que estão presentes os aspectos de interesse público e de irreversibilidade do parcelamento, desde que em comunhão com o Estatuto da Cidade e demais dispositivos legais em vigor, poderá, o Executivo Municipal promover a regularização do parcelamento, podendo ser cancelados a partir desta decisão, todos os atos administrativos referentes àquela área.

§ 3º. Os atos praticados pela Prefeitura não acarretarão prejuízos às obrigações cíveis e criminais que recaíram sobre o responsável pela área irregular ou clandestina.

§ 4º. A situação de irreversibilidade do parcelamento, prevista no *caput*, deste artigo, será caracterizada e comprovada por parecer técnico, que levará em consideração a localização do parcelamento, sua situação física, social e jurídica, observados os critérios definidos nesta lei.

§ 5º - Considera-se situação irreversível ou 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 situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio.

§ 6º. Na hipótese de impossibilidade de reversão do parcelamento do solo à condição de gleba, diagnosticada por parecer técnico municipal, o parcelador deverá atender às exigências previstas no parágrafo único do artigo 8º desta lei.

§ 7º. Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta lei, a parte parcelada de uma gleba.

§ 8º. A área remanescente deverá ser considerada como gleba, para efeito de aplicação da legislação vigente de parcelamento do solo.

**Art. 6º.** Os parcelamentos localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) serão considerados como prioritários no plano de regularização fundiária, observadas as normas do Estatuto das Cidades, Lei Federal 11.977/09 e 6766/79, legislação Municipal, devendo assim ser tratadas.

**Art. 7º.** As porções de áreas rurais, parceladas para fins urbanos até a data da publicação desta Lei, serão transformadas em Zonas Urbanas, Expansão

**PROJETO DE LEI Nº 008, DE 29 DE MAIO DE 2015.**

Urbana e/ou Área Urbana Isolada, por meio de legislação municipal específica, obedecida a legislação federal, estadual e municipal em vigor.

**Art. 8º.** Ficam excluídos da regularização tratada nesta lei os parcelamentos irregulares do solo, ou parte deles, que apresentem uma das seguintes características:

**I** - tenham sido executados em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, até a sua correção;

**II** - tenham sido executados em terrenos com declividade igual ou superior ao previsto nas legislações pertinentes;

**III** - tenham sido executados em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico;

**IV** - tenham sido executados em terrenos alagadiços e sujeitos as inundações, até sua correção, ou com laudo técnico que indique as faixas de alagamento;

**V** - tenham sido executados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes;

**Parágrafo único** - Nas hipóteses previstas no artigo 8º, deverá o parcelador desfazer o parcelamento, objetivando o retorno da área à condição de gleba, devendo, ainda, executar as obras e serviços necessários para sanar eventuais danos ambientais causados pelo parcelamento.

**Capítulo II**  
**Do Processo de Regularização**

**Art. 9º.** O processo administrativo de regularização do parcelamento do solo irregularmente executado enquadra-se na categoria de processo especial, sendo necessária sua abertura por meio de processo administrativo a ser definido pela Prefeitura, atendidos os preceitos desta Lei, e da legislação federal e estadual em vigor.

**Art. 10.** Fica instituída a Política de Regularização Fundiária Urbana no Município, em conformidade com a legislação federal pertinente, que tem como escopo a identificação e titulação dos possuidores de imóveis em áreas urbanas com ocupação informal ou irregular, bem como prescrever e implementar ações que visem proporcionar à população a moradia com condições essenciais de sustentabilidade, habitabilidade, acessibilidade urbana e segurança.

**Art. 11.** Também poderá fazer parte da Política Municipal de Regularização Fundiária, a implantação de Núcleos de Urbanização Específica para atender as ocupações esparsas nas áreas rurais do Município, constituídos em sua maioria por famílias de baixa renda, com atividades originárias na agricultura familiar.

**PROJETO DE LEI Nº 008, DE 29 DE MAIO DE 2015.**

§ 1º. O objetivo desse instrumento é a promoção do desenvolvimento local e a inclusão social das famílias que habitam esses núcleos, mantendo-se as características rurais nessas áreas, com a implantação de infraestrutura básica e a integração à agricultura familiar, em trabalho conjunto com os demais Departamentos de Regularização Fundiária.

§ 2º. O Município através de convênio com o INCRA e Governos Estadual e Federal deverá efetuar o levantamento das áreas sujeitas a urbanização específica.

§ 3º. De posse dos dados básicos o Município, reunido com os Departamentos competentes, definirá as diretrizes e ações para a regularização fundiária dos núcleos, observando-se a legislação municipal, estadual e federal em vigor.

**Art. 12.** Fica o Executivo Municipal autorizado a promover a regularização, no todo ou em parte, dos loteamentos e desmembramentos implantados ilegalmente no Município, através de uma Comissão Especial.

§ 1º. A Comissão encarregada da regularização deverá notificar e exigir do parcelador a implantação de equipamentos urbanos e comunitários exigidos por lei ou compromisso a época da implantação notadamente a abertura das ruas e demarcações das quadras e lotes, podendo conceder até o prazo máximo e improrrogável de 01 (um) ano.

§ 2º. Em casos especiais havendo interesse público comprovado, poderão ser dispensadas as exigências do Parágrafo anterior, exceto quanto à abertura das ruas a demarcação das quadras e lotes.

**Art. 13.** A regularização poderá ser solicitada por iniciativa de qualquer interessado, para agir individual ou coletivamente, mediante requerimento próprio, demonstrando a relação do requerente ao parcelamento, a saber:

**I** - pelo parcelador;

**II** - por um ou mais adquirentes de lotes;

**III** – por cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis, legalmente constituídas, que representem os adquirentes.

§ 1º. O processo de regularização também poderá ser iniciado "ex officio" pela Prefeitura.

§ 2º. Entende-se por "ex-officio" o procedimento administrativo por iniciativa da própria Prefeitura, a fim de se dar regular andamento a notícia do parcelamento irregular.

§ 3º. É obrigatório que a proposta de regularização seja submetida, no mínimo, por uma audiência pública coordenada pelo Poder Público Municipal.

**PROJETO DE LEI Nº 008, DE 29 DE MAIO DE 2015.**

**Art. 14.** A proposta de regularização será feita pelo parcelador ou pela parte interessada e deverá estar acompanhada dos seguintes documentos:

1. Requerimento;
2. Diagnóstico técnico, obedecidos aos parâmetros urbanísticos estabelecidos por lei;
3. Título da área objeto da regularização;
4. Matrícula ou transcrição da área objeto da regularização;
5. Cópia dos documentos de compra e venda feita com os adquirentes;
6. Outros documentos pertinentes ao parcelamento, de interesse da Municipalidade.

§ 1º. Nas hipóteses de regularização requerida por adquirentes de lotes ou associações, bem como, no caso de regularização “ex-officio”, a Prefeitura, na omissão do parcelador e na falta de diagnóstico técnico, poderá elaborar a proposta e o diagnóstico técnico em questão.

§ 2º. A regularização fundiária requerida pelos adquirentes, associações ou entidades de moradores, está isenta de qualquer responsabilidade cível e criminal, causada pelo responsável da irregularidade.

**Art. 15.** Deverão ser contemplados, no diagnóstico técnico previsto no parágrafo 4º do artigo 5º desta lei, os seguintes aspectos:

**I** – Laudo de Vistoria do parcelamento, com indicação da infraestrutura existente, índices urbanísticos consolidados pela implantação e resumo da situação fundiária;

**II** - Projeto urbanístico para a regularização do parcelamento;

**III** – Proposta de Regularização.

**Art. 16.** O projeto de regularização do parcelamento deverá atender às exigências da Lei Municipal, Estadual e Federal, devendo, necessariamente, estar representado, em peça gráfica.

§ 1º. Os projetos de regularização de parcelamento e respectivos memoriais descritivos, bem como os cronogramas de obras e serviços deverão ser assinados por profissional habilitado, que se responsabilizará pelas informações apresentadas.

§ 2º. Na omissão do parcelador, e na impossibilidade de desenvolvimento de atividades pelos moradores, o projeto e a execução das obras serão executados, supletivamente, pela Prefeitura, com posterior ressarcimento dos gastos, via cobrança judicial, se necessário.

**Art. 17.** O parcelador ou seu congênere deverá ser comunicado pela Prefeitura das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de

**PROJETO DE LEI Nº 008, DE 29 DE MAIO DE 2015.**

regularização, devendo atender às exigências formuladas, no prazo de 90 (noventa) dias corridos, prorrogável, no máximo, por igual período, a critério da Prefeitura.

**Parágrafo único** - As análises técnicas e jurídicas estarão baseadas no trabalho desenvolvido pelo Departamento a ser criado pela Prefeitura.

**Art. 18.** Concluída a análise técnica e aceita a proposta da regularização, deverá a Prefeitura expedir a licença para a execução de obras e serviços, acompanhada do respectivo cronograma físico-financeiro, podendo exigir garantias para a execução das obras.

**Art. 19.** Após o cumprimento das exigências feitas para a regularização do parcelamento e sua aceitação técnica pela Prefeitura, será expedido o competente Auto de Regularização do parcelamento.

§ 1º. A aceitação técnica será fornecida após vistoria técnica no local, com profissional habilitado da Prefeitura que ateste o cumprimento do exigido.

§ 2º. A regularização de parcelamentos irregulares não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador, junto aos adquirentes de lotes.

**Art. 20.** Na impossibilidade do atendimento de um ou mais itens das diretrizes técnicas estabelecidas pela prefeitura, o parcelador responsável poderá solicitar uma reconsideração de diretriz, embasada em parecer técnico que ateste a inviabilidade do estabelecido, juntamente com proposta de regularização pautada na presente lei.

**Art. 21.** Para a avaliação das propostas de regularização fundiária, citadas no artigo anterior, será responsável a Comissão ser criado pela Prefeitura.

**Art. 22.** Aprovado o Plano de Regularização da área, o responsável pelo parcelamento irregular será notificado para que tome ciência das medidas a serem tomadas, bem como do prazo para o cumprimento das exigências técnicas, nos mesmos moldes dos artigos 17,18 e 19 desta lei.

**Parágrafo único:-** Após o cumprimento das exigências técnicas por parte do interessado, será realizada vistoria técnica no local, com profissional habilitado da Prefeitura que ateste o cumprimento do exigido e autorize a elaboração do Auto de Regularização.

**Art. 23.** Expedido o Auto de Regularização, com suas respectivas peças gráficas, deverá ser requerido junto ao Programa Cidade Legal, o competente documento técnico de aprovação do loteamento, para os procedimentos de averbação ou o registro, quando for o caso, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, da

**PROJETO DE LEI Nº 008, DE 29 DE MAIO DE 2015.**

regularização do parcelamento, observadas as normas legais e Provimentos 18 e 21 da C.G.J de São Paulo.

§ 1º. Nos casos previstos no parágrafo primeiro do artigo 5º desta lei, somente será requerido o registro ou averbação, conforme o caso, após a solução do domínio da área parcelada.

§ 2º. Nos casos em que a regularização for possível somente nos aspectos administrativos, urbanísticos e tributários, deverá o interessado ou a Prefeitura Municipal requerer ao Cartório de Registro de Imóveis, que deposite a peça gráfica regularizada junto àquela serventia, a fim de facilitar o Poder Judiciário na localização dos lotes que eventualmente venham sofrer processo de Usucapião.

§ 3º - Nos casos relacionados no parágrafo 2º do artigo 5º desta lei, caberá a Comissão a ser criada pela Prefeitura, apresentar o Plano de Regularização fundiária nos mesmos termos desta lei.

**Art. 24.** A Prefeitura a seu critério poderá requerer a averbação ou registro, conforme o caso, das áreas públicas, na hipótese do parcelador não atender às exigências técnicas formuladas, desde que não ocorram modificações no traçado do plano urbanístico implantado, garantindo assim o domínio das áreas públicas já destinadas.

**Parágrafo único** - Ocorrendo à situação prevista no "caput" deste artigo, paralelamente à averbação ou registro, conforme o caso deverá a Prefeitura prosseguir na cobrança das exigências técnicas, de responsabilidade do parcelador.

**Capítulo III**  
**Dos Parâmetros Técnicos**

**Art. 25.** A regularização, pela Prefeitura, dos parcelamentos irregulares, tem o caráter de urbanização e recuperação, visando atender aos padrões de desenvolvimento urbano de interesse social, pautados no Plano Diretor do Município- Lei Complementar nº 046/2006, Estatuto da Cidade e no programa Estadual Cidade Legal.

**Art. 26.** A regularização de que trata esta lei deverá atender às condições urbanísticas a seguir discriminadas:

**I** - da área total, objeto do projeto de regularização do parcelamento do solo, serão destinadas, dentro do perímetro de parcelamento, no mínimo 35%, para sistema viário, áreas verdes e institucionais;

**II** - no caso das áreas públicas previstas no inciso I não atingirem os percentuais mínimos, poderão ser aceitas compensações, desde que aceitas pela Prefeitura e anuídas pelo Ministério Público através de Termos de Ajustamentos de

**PROJETO DE LEI Nº 008, DE 29 DE MAIO DE 2015.**

Condutas (TAC), desde que comprovado por laudo técnico que a área faltante, não compromete a estrutura urbanística, social ou ambiental existente.

**III** - todos os lotes deverão ter acesso por vias e seu dimensionamento deverá atender ao mínimo estabelecido na legislação municipal, podendo, a partir de laudo técnico da Prefeitura, que comprove a irreversibilidade da situação, ser aceitas outras dimensões previstas, desde que a área esteja em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

**Art. 27** - As obras e serviços necessários à regularização do parcelamento serão exigidos pela Prefeitura, através de projetos específicos, de forma a assegurar infraestrutura básica que garanta as condições de salubridades e mobilidade das normas vigentes, conforme determina O Plano Diretor e demais dispositivos legais aplicáveis.

**Capítulo IV**  
**Das Disposições Gerais**

**Art. 28.** O Poder Executivo Municipal é o responsável pela análise e aprovação dos Planos de Regularização Fundiária e conseqüente emissão do auto de regularização, após parecer emitido pela Comissão a ser criada pela Prefeitura.

**Parágrafo Único** - Fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênios e termos de cooperação técnica com outras esferas de governo com a finalidade de obter apoio e orientação para um programa de regularização de loteamentos e parcelamentos irregulares.

**Art. 29.** Detectada a existência de assentamento irregular, deverão ser adotadas, de imediato, pela Prefeitura, as seguintes providências:

**I** - autuação do processo administrativo;

**II** - identificação do parcelador;

**III** - caracterização urbanística inicial do assentamento, mediante o levantamento dos seguintes elementos:

A. Localização;

B. Área aproximada;

C. Densidade de ocupação;

D. Danos ambientais;

E. População estimada;

F. Caracterização do uso do solo;

G. Tipologia edilícia;

H. Situação sanitária aparente;

I. Condições aparentes de risco;

J. Prioridade de intervenção;



**PROJETO DE LEI Nº 008, DE 29 DE MAIO DE 2015.**

K. Relação com a questão ambiental.

**IV** - notificação do parcelador, para interromper a implantação do parcelamento ou para desfazê-lo;

**V** - expedição de Notificação de Irregularidade, dirigida ao parcelador.

**Art. 30.** Após a expedição da Notificação de Irregularidade, deverá ser encaminhada ao Ministério Público, em caráter de urgência, a Notícia-Crime, objetivando a adoção das medidas de natureza penal e cível, bem como ao Cartório de Registro de Imóveis para que suspenda qualquer ato junto àquela matrícula ou transcrição.

§ 1º. A Prefeitura deverá, também, oficial a todos os órgãos públicos envolvidos, para a adoção das medidas cabíveis, nas esferas de suas competências.

§ 2º. Nos casos em que se constatar que o adquirente de lote em parcelamento irregular ainda é devedor do proprietário parcelador, deverá a Prefeitura através de seus técnicos, encaminhar o caso ao Ministério Público, para que aquele órgão possa requerer a abertura de conta judicial vinculada ao adquirente, a fim de ser garantida sua obrigação contratual.

§ 3º. Os valores depositados na conta judicial, enunciado no parágrafo anterior, poderão ser requeridos ao Juízo, pela Prefeitura ao final do processo regulatório, desde que a mesma comprove que o Executivo Municipal operou custos para a regularização do parcelamento.

**Art. 31.** A Prefeitura poderá, no caso da inobservância das exigências previstas nesta lei, cobrar do parcelador infrator o custo total das obras e serviços, acrescido do percentual de 100% (cem por cento), sem prejuízo da multas cabíveis, juros, eventuais acréscimos legais e demais despesas advindas de sua exigibilidade e cobrança.

**Parágrafo único** - Consideram-se como despesas a serem ressarcidas pelo parcelador, dentre outras, as seguintes: levantamentos topográficos, projetos, obras e serviços destinados à regularização do parcelamento e à reparação de danos ambientais, no caso de reconstituição de área degradada e de seu retorno à condição de gleba, despesas com corpo técnico.

**Art. 32.** O parcelador sujeitar-se-á à aplicação das penalidades cabíveis, até a efetiva regularização do parcelamento do solo irregularmente implantado.

**Parágrafo único** - A aplicação das penalidades só será suspensa se o parcelador estiver atendendo às exigências decorrentes do processo de regularização do parcelamento.

**PROJETO DE LEI Nº 008, DE 29 DE MAIO DE 2015.**

**Art. 33.** O desdobro do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, nos casos em que as áreas ainda não estão tributadas, deverá ser autorizado após a expedição do Auto de Regularização, ou após a definição, pelo órgão técnico competente da Prefeitura, da planta urbanística do parcelamento já executado, independentemente da época da sua implantação.

§ 1º. A autorização de desdobro do lançamento, de que trata o "caput" deste artigo, não interfere com a cobrança de eventuais exigências técnicas ou de serviços a serem executados pelo parcelador, nos termos desta lei.

§ 2º. O caso previsto no parágrafo anterior não elidirá o prosseguimento da regularização e posterior registro.

**Art. 34.** Fica assegurada a participação da comunidade em todas as etapas do processo de regularização fundiária, de modo a garantir sua validade, legitimidade e sustentabilidade social.

**Art. 35.** O Poder Executivo Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo.

**Art. 36.** As despesas com a execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 37.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARÁ, em 29 de maio de 2015.

**JOSÉ ANTÔNIO YOUSSEF ABOUD**  
Prefeito Municipal