



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei 1138/14

"Dispõe sobre: Programa de Regularização Urbana e Fundiária."

Joaquim da Cruz Junior, Prefeito Municipal de Nazaré Paulista, no uso de suas atribuições legais; FAZ SABER que, a Câmara Municipal de Nazaré Paulista, aprova o projeto de lei e ele promulga e sanciona a seguinte lei;

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização urbanística e fundiária, nos termos desta Lei Complementar, dos parcelamentos de solo executados irregular ou clandestinamente no município de Nazaré Paulista antes da publicação da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2.009, excetuando-se aqueles realizados em Áreas Especiais de Interesse Social, que terão regulamento próprio.

Art. 2º. O Poder Executivo poderá promover a regularização urbanística e fundiária conjuntamente, ou em etapas distintas, dando preferência à fundiária.

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

Art. 3º. As ações de regularização fundiária no Município serão coordenadas por meio de Comissão encarregada do seu planejamento e execução, formalmente instituída para este fim, e denominada COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, a qual será competente para:

- a) zelar pelo cumprimento dos requisitos para a elaboração do projeto de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, memorial descritivo e cronograma físico de obras e serviços nele previstos e demais documentos necessários se for o caso.
- b) autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano, nos assentamentos executados irregular ou clandestinamente em Nazaré Paulista, nos termos da presente lei e, observados os requisitos estabelecidos em Decreto do Executivo Municipal;
- c) analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária, após a aprovação dos Departamentos técnicos competentes;
- d) orientar a população sobre o procedimento de regularização fundiária de interesse específico;

Parágrafo Único: A Comissão será formada por representantes das seguintes Secretarias ou Departamentos equivalentes, todas nomeadas pelo Prefeito.

- a) 01 (um) representante do Departamento de Planejamento Urbano;
- b) 01 (um) representante do Departamento de Meio Ambiente;
- c) 01 (um) representante do Departamento Jurídico;
- d) 01 (um) representante do Departamento de Ação Social;
- e) 01 (um) representante da Divisão de Cadastros e Tributos.

II- DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES.

Art. 4º. Para os fins desta Lei Complementar considera-se:

I— Regularização urbanística, o cumprimento das normas de uso e ocupação do solo vigentes, bem como o provimento dos serviços de infraestrutura urbana, em especial, a abertura das ruas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

implantação do meio-fio e dos equipamentos urbanos de abastecimento de água, energia elétrica, esgoto e iluminação pública;

II– Regularização fundiária, a instrução documental que permita o registro imobiliário dos parcelamentos do solo, nos termos da legislação que rege a matéria, e possibilite o registro dos lotes ou terrenos em nome dos adquirentes ou seus sucessores, nos termos dos Provimentos nº 18/2012 e 21/2013 da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do São Paulo;

III– Parcelamento irregular, qualquer parcelamento do solo que, tendo obtido, da autoridade municipal, licença para execução:

a) foi realizado, no todo ou em parte, em desconformidade com os termos do projeto apresentado para apreciação e do correspondente alvará de licença;

b) não foi registrado no competente ofício imobiliário;

IV– Parcelamento clandestino, qualquer parcelamento do solo realizado sem submissão do projeto à apreciação e expedição do competente alvará pela autoridade municipal;

V– Responsável pelo parcelamento do solo, qualquer pessoa física ou jurídica que:

a) seja proprietário da gleba parcelada;

b) seja o agente promotor do parcelamento do solo;

c) seja proprietário ou possuidor de terrenos resultantes de parcelamento do solo;

VI– Interessados na regularização fundiária, qualquer pessoa física ou jurídica na qualidade de:

a) possuidor de mandato específico, por instrumento de procuração pública, para responder por quaisquer dos responsáveis pelo parcelamento do solo;

b) associação de moradores, devidamente constituída;

c) organizações sociais ou organização da sociedade civil de interesse público;

d) entidades civis constituídas com a finalidade de promover atividades ligadas ao desenvolvimento urbano ou à regularização fundiária.

III- DAS FORMAS DE REGULARIZAÇÃO.

Art. 5º. A regularização poderá ser realizada de forma voluntária ou compulsória, nos termos desta Lei.

Parágrafo Único. O Poder Executivo fará o levantamento dos parcelamentos irregulares e clandestinos existentes ou em formação, identificando as áreas que poderão ser objeto de regularização fundiária nos termos desta lei e adotará todas as medidas administrativas e judiciais cabíveis para evitar a venda de novos lotes e o início de construções.

Art. 6º. A regularização voluntária dar-se-á mediante requerimento do responsável pelo parcelamento do solo, no Setor de Protocolo, endereçado à Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

IV- DOS CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO.

Art. 7º. As alterações físico urbanísticas que eventualmente sejam necessárias para a regularização do parcelamento do solo deverão observar os requisitos mínimos estabelecidos mediante Decreto editado pelo Prefeito Municipal.

Art. 8º. Na hipótese de não ser possível, na regularização urbanística, atender às exigências mínimas expressas no artigo anterior e no Decreto de Regulamentar, em especial quanto



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

às vias de circulação e áreas para equipamentos comunitários e urbanos, o Poder Executivo buscará garantir a solução das deficiências, incluindo, para tanto, nas leis do Plano Plurianual e de Diretrizes Orçamentárias, objetivos e metas correlatos, com alocação de dotações específicas para esse fim nas leis orçamentárias anuais.

Art. 9º. Também poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta Lei, a parte consolidada de uma gleba.

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

V- DOS PROCEDIMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO.

Art. 10. O projeto de regularização fundiária deverá conter os seguintes elementos:

- I– as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão realocadas;
- 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 previstas em lei;
- IV– as condições para promover a segurança da população em situações de risco.
- V– as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º O projeto de que trata o caput não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º O projeto de regularização fundiária poderá prever que a sua implementação se dará por etapas.

Art. 11. Para fins de regularização fundiária, o responsável ou o interessado deverá protocolar requerimento dirigido à COMISSÃO, dos seguintes documentos, observados os requisitos previstos no Art. 10:

- I– título de propriedade do imóvel a ser regularizado;
- II– certidão relativa a ônus reais do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- III– planta do imóvel e respectiva descrição;
- IV– levantamento planialtimétrico cadastral do parcelamento executado, com locação e dimensões das vias de comunicação e dos lotes;
- V– memorial descritivo dos lotes, com indicação dos alienados ou compromissados e das áreas não comprometidas;
- VI– relatório circunstanciado das vendas ou promessas de compra e venda efetuadas, identificando os adquirentes ou atuais ocupantes e os terrenos edificados.

§ 1º- De posse dos elementos especificados no caput e incisos deste artigo, o competente órgão municipal vistoriará a área parcelada, com o objetivo de confirmar as informações constantes dos documentos apresentados.

§ 2º- Verificado pelo órgão competente que o traçado não atende à necessidade de circulação, em face do reduzido gabarito das vias de comunicação implantadas ou previstas, a COMISSÃO proporá aos responsáveis pelo parcelamento e aos adquirentes dos lotes, quando possível, a alteração das dimensões dos terrenos de modo a possibilitar a correta implantação do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comunitários no futuro, modificando-se, para esse fim, a planta do



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

parcelamento e o respectivo memorial descritivo, bem como o contrato ou outro instrumento firmado entre as partes envolvidas.

Art. 12. Uma vez aprovados pela Administração Municipal a nova planta do parcelamento e o memorial descritivo definitivo, os proprietários originais das glebas parceladas, os parceladores, ou, ainda, se for o caso, a associação de proprietários assumirão a responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura, celebrando Termo de Regularização com o Município, no qual constará o cronograma de execução pactuado, com prazo máximo total de 10 (dez) anos, vetando-se, entretanto, a execução de quaisquer outras obras nessas áreas.

Art. 13. Celebrado o Termo de Regularização referido no artigo anterior, a Administração Municipal promoverá o pedido, junto ao órgão competente, de Registro do Parcelamento, com as unidades imobiliárias individualizadas, cumprindo, com isto, a etapa de regularização fundiária.

Art. 14. Todos os custos da regularização fundiária, inclusive de elaboração da nova planta do parcelamento e do memorial descritivo, serão suportados pelo responsável ou interessado pela regularização, conforme o caso.

§ 1º- Quando não forem localizados os responsáveis pelo parcelamento, ou estes, notificados, não tomarem as devidas providências, dentro do prazo que for assinado, a iniciativa da regularização poderá ser tomada pelos adquirentes dos lotes, através de comissão de representantes eleitos, cabendo a estes providenciar a documentação necessária.

§ 2º- Na inviabilidade, por qualquer razão, de os adquirentes desincumbirem-se da iniciativa e providências referidas, e constatada a condição de situação consolidada referida nos parágrafos seguintes, caberá à COMISSÃO adotar todas as medidas necessárias à instrução do expediente para regularização fundiária dos parcelamentos, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal dos proprietários ou responsáveis por sua implantação irregular ou clandestina, os quais deverão ressarcir todos os custos arcados pelo Município na execução dos atos conducentes à regularização.

§ 3º- A COMISSÃO somente promoverá a regularização fundiária nos casos de parcelamentos que configurem situações consolidadas, cabendo-lhe, após levantamento da situação dos parcelamentos, definir as condições específicas que devam atender para dita regularização.

§ 4º- 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 situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio, até a data da publicação da presente Lei.

§ 5º- Na aferição da situação jurídica consolidada, considerar-se-ão quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município.

Art. 15. A regularização urbanística dos parcelamentos irregulares ou clandestinos poderá ser promovida pelo Município, sempre às custas e por conta dos proprietários originais das glebas parceladas ou dos parceladores, cabendo ao Poder Executivo propor as medidas cautelares para garantia da ação de ressarcimento.

Parágrafo Único: Quando, comprovadamente, os responsáveis pelo parcelamento ou os proprietários dos terrenos, se for o caso, não dispuserem de patrimônio para suportar a execução da obrigação de ressarcimento das despesas realizadas pelo Município, o preço dos serviços realizados será cobrado, "a posteriori", nos termos da lei e regulamentos específicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 16. Os assentamentos objetos de Regularização Fundiária, nos termos da presente lei, serão obrigatoriamente enquadrados em Zona Urbana de Regularização Fundiária (ZURF), com seu uso e ocupação do solo a ser definido em regulamento próprio.

§1º– Os lotes resultantes de regularização fundiária não poderão ser objeto de desdobro, salvo os casos autorizados em lei específica, mediante prévia autorização do município.

§2º– No caso dos assentamentos localizados em zona rural, poderá ser feita a conversão de área diretamente para a zona urbana, desde que observados os procedimentos legais para tanto e, que exista no assentamento ao menos 2 (dois) dos seguintes melhoramentos:

I- meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II- abastecimento de água;

III- sistema de esgotos sanitários;

IV- rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V- escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Art. 17. Uma vez aprovados pela Administração Municipal a Regularização Fundiária do loteamento, será editado Decreto do Executivo Municipal para fins de conhecimento público.

VI - DISPOSIÇÕES FINAIS.

Art. 18. Fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênios de cooperação com órgãos e entidades públicos, bem como com organizações não-governamentais, para levar a efeito as finalidades desta Lei.

Art. 19. O Poder Executivo regulamentará a presente Lei, no que couber no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 21. Revogam-se as disposições em contrário.

Nazaré Paulista, 27 de novembro de 2014.

Joaquim da Cruz Junior
Prefeito Municipal

Publicado conforme o disposto no
Artigo 86 da Lei Orgânica Municipal

Bruna Nathanny Bueno Souza
Assessora de Gabinete