

AUTÓGRAFO Nº. 033/2013.

GUILHERME OLIVEIRA DA ROCHA, Presidente da Câmara Municipal de Regente Feijó, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal aprovou sem emenda o Projeto de Lei nº. 034/2013, abaixo transcrito:

Dispõe sobre a regularização de Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados, estabelecendo critérios e diretrizes para a regularização urbanística e fundiária e dá outras providências:

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Fica o Executivo Municipal autorizado a promover a regularização, nos termos desta Lei, dos Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados, independentemente da zona de uso em que se localizem.

Artigo 2º - Para os efeitos desta lei consideram-se Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados os assentamentos precários, parcelamentos do solo, condomínios ou conjunto habitacionais implantados até a data de publicação da presente lei, sem o devido registro, aprovação dos órgãos competentes ou implantados em desacordo com o projeto aprovado;

§ 1º - Não poderão ser definidos como Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados, os assentamentos urbanos que apresentem as seguintes situações:

I - onde o uso predominante for industrial, comercial e ou de serviços;

II - ter iniciado sua implantação em data posterior à promulgação desta lei;

III - áreas onde, por força de legislação, não é permitido o uso residencial, ressalvadas as hipóteses previstas na legislação específica.

IV - sejam passíveis de reversibilidade.

§ 2º - Quando a ocorrência das situações previstas neste artigo se der de forma parcial, a restrição não alcançará as demais áreas do núcleo.

§ 3º - A situação de reversibilidade prevista no Inciso IV deste artigo será caracterizada pelo baixo grau de consolidação do núcleo, levando-se em consideração a sua localização, o seu tempo de ocupação, a natureza das edificações existentes, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários e a sua situação física, social e jurídica.

Artigo 3º - Constituem-se em objetivos gerais da regularização para os efeitos desta Lei:

I - a utilização e/ou a adequação da propriedade a sua função social;

II - garantia do direito à moradia digna, visando à segurança jurídica da posse;

III - o controle efetivo da utilização do solo urbano;

IV - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego renda;

V - ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

VI - as ações integradas voltadas a inibir a especulação imobiliária, evitando o processo de expulsão de seus habitantes;

VII - dar conhecimento do processo de regularização a população envolvida;

VIII - o respeito à tipicidade e as características das áreas em estudo quando das intervenções necessárias à efetiva implantação da regularização.

IX - a promoção, sempre que possível, de medidas mitigatórias, reparatórias ou compensatórias que busquem sanear as situações urbanas consolidadas em desconformidade com normas estabelecidas nas legislações aplicáveis, notadamente aquelas decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a remoção e/ou execução de obras necessárias à eliminação dos riscos potenciais ao meio ambiente.

Artigo 4º - A regularização tratada por esta Lei abrangerá aspectos urbanísticos e fundiários.

Parágrafo único -. Para os efeitos desta lei considera-se por regularização:

I - urbanística: o conjunto de intervenções necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, a eliminação de situações de risco, a articulação das vias de circulação ao sistema viário oficial e a implantação dos equipamentos básicos de infra-estrutura urbana, constituída por rede de abastecimento de água potável, solução para o esgotamento sanitário, escoamento de águas pluviais, iluminação pública e solução para energia elétrica domiciliar.

II - fundiária: a instrução documental que permita o registro imobiliário do Núcleo Habitacional e possibilite o registro das áreas públicas que passarão ao domínio do Município e dos lotes ou terrenos em nome de seus adquirentes ou sucessores.

Artigo 5º - O Executivo Municipal poderá promover a regularização urbanística e fundiária conjuntamente, ou em etapas distintas.

Parágrafo único -. Por ocasião da regularização fundiária, ocorrendo à hipótese de o núcleo não estar dotado de toda a infra-estrutura básica, o Poder Executivo deverá elaborar cronograma físico de implantação das obras/equipamentos necessários.

Artigo 6º - Fica permitida a regularização, no todo ou em parte, dos Núcleos Habitacionais de que trata esta Lei quando assim justificado pelo Poder Executivo.

Artigo 7º - Caberá ao responsável pela implantação do Núcleo Habitacional Irregular o cumprimento de todas as exigências técnicas, administrativas e/ou jurídicas necessárias à sua regularização.

§ 1º Identificado o responsável, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a regularização, nos termos da Lei Federal 6.766/79.

§ 2º. Sendo desconhecido ou não sendo encontrado, far-se-á a notificação por edital.

§ 3º - Poderá ainda o Município, nas situações previstas no caput deste artigo, adotar as medidas judiciais cabíveis, visando a compelir o responsável a promover os atos necessários à regularização.

Artigo 8º - Caso o responsável, depois de notificado, não providencie a regularização ou ainda nas hipóteses de não cumprir os compromissos e cronogramas definidos para a

regularização, poderá o Município promovê-la de ofício, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança amigável ou judicial, nos termos do artigo 40 da Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo único - A regularização poderá ainda ser promovida supletivamente, no todo ou em parte por 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.

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Artigo 9º - As regularizações dos Núcleos Habitacionais promovidas pela Municipalidade têm o caráter de urbanização específica, visando a atender aos padrões de desenvolvimento urbano e são consideradas de interesse público em conformidade com os Artigos 4º e 53-A, da Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979.

Artigo 10 - Para cada Núcleo Habitacional deverá ser elaborado um projeto específico de regularização, segundo diretrizes previstas nesta lei, devendo definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - identificação das áreas ou lotes a serem regularizados, definições quanto ao seu dimensionamento, em função da especificidade da ocupação já existente e dos indicadores de salubridade e habitabilidade;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas que possibilite o acesso a todos os lotes, com a sua integração ao sistema viário oficial e as outras áreas com destinação específica;

III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso;

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco;

V - as medidas previstas para adequação da infra-estrutura básica; e

VI - identificação se houver necessidade, das unidades ou edificações que deverão ser relocadas.

Artigo 11 - Deverão ser previstas na regularização urbanística, sempre que possível, além das áreas destinadas ao sistema viário, áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários definidos no projeto de regularização de cada Núcleo.

§ 1º: - A ausência de áreas verdes e institucionais poderá ainda ser objeto de compensação, mediante a disponibilização de outras áreas livres, contíguas ou próximas, dotadas de equipamentos públicos que atendam as necessidades da população local.

§ 2º - A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade competente, desde que nas proximidades já existam outras áreas com as mesmas finalidades que atendam as necessidades da população local, constatado por levantamento elaborado pela autoridade municipal.

DA REGULARIZAÇÃO PROMOVIDA PELO PARTICULAR

Artigo 12 - Na hipótese do responsável pela implantação do Núcleo Habitacional assumir a responsabilidade pela regularização, sem prejuízo do cumprimento da legislação federal e estadual, no que for aplicável, deverá apresentar:

I - requerimento assinado;

II - termo de responsabilidade pela regularização;

III - certidão de propriedade atualizada correspondente à gleba parcelada, comprovando a existência de cadeia dominial;

IV - comprovação da implantação do parcelamento até a data da presente Lei e os demais requisitos do artigo 2º;

V - relação das alienações efetuadas e cópia dos respectivos instrumentos;

VI - Levantamento Planimétrico Cadastral ou Planialtimétrico Cadastral, quando a declividade da área assim o exigir, constando o respectivo lançamento do perímetro tabular e devendo obedecer às Normas Municipais, com assinatura de profissional habilitado com o devido recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

VII - Projeto Urbanístico de Regularização e memorial descritivo do Núcleo a ser regularizado e devendo obedecer às prescrições das Normas Municipais, com assinatura de profissional habilitado, com o recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

VIII - cronograma físico-financeiro da execução das obras e serviços necessários;

IX - instrumento de garantias previstas na legislação vigente visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização.

§ 1º - A qualquer momento, o Município poderá 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.

§ 2º - A comprovação da data de implantação do parcelamento será feita através de documento expedido pela Administração Pública Municipal.

§ 3º - Havendo a necessidade de execução de obras para adequar o Núcleo Habitacional Irregular aos parâmetros previstos no Projeto Urbanístico de Regularização a Prefeitura expedirá o licenciamento para a sua execução.

§ 4º - Quando se tratar de obras que necessitem de análise e anuência de órgãos Estaduais conforme previsto na legislação vigente, deverá ser obtido o respectivo licenciamento.

Artigo 13 - Uma vez apresentado o Projeto de Regularização, caberá a Prefeitura constatar o atendimento dos requisitos previstos nesta lei, visando sua aceitação.

Artigo 14 - O requerimento de regularização será analisado pelo setor competente que, verificando a inexistência de qualquer exigência a ser cumprida em face dos dispositivos desta Lei e das demais exigências municipais, estaduais e federais dispostas nas legislações pertinentes, expedirá o Auto de Regularização.

DA REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Artigo 15 - O projeto de regularização de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos.

Parágrafo único - Para os efeitos desta Lei consideram-se de interesse social os Núcleos Habitacionais ocupados predominantemente por população de baixa renda e:

I - em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos;

II - imóveis situados em ZEIS (Zona especial de interesse social); ou

III - de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização de interesse social;

Parágrafo Único - Na ausência de legislação municipal que defina o zoneamento de seu território, poderá o Poder Executivo, através de Decreto fundamentado, declarar área como sendo de Interesse Social, a fim de atender o estabelecido nesta Lei.

Artigo 16 - Poderá o Poder público responsável pela regularização fundiária de Núcleos Habitacionais de Interesse Social, lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, e promover a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal 11.977 de 07 de julho de 2009 e alterada pela MP 514 de 01 de dezembro de 2010.

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA E DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Artigo 17 - Para se promover a regularização jurídico-fundiária dos Núcleos Habitacionais localizados em áreas de domínio público, o Executivo Municipal deverá utilizar os instrumentos jurídicos necessários, entre eles, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e a Concessão de Direito Real de Uso, sem prejuízo daqueles já estabelecidos em legislação específica.

Artigo 18 - As Concessões de Direito Real de Uso assim como as Concessões de Uso Especial para fins de Moradia, serão firmadas mediante contrato, pelo prazo de até 99 (noventa e nove) anos, facultada a renovação por igual período, ficando dispensada a licitação.

§ 1º - As Concessões de Uso Especial para fins de Moradia terão por objeto, área nunca superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º - Havendo ocupação constituída em área que exceda ao limite estabelecido no parágrafo anterior, poderá o executivo municipal:

I - reintegrar o Município na posse da área excedente, que deverá ser utilizada na formação e ampliação de outros lotes, ou sistemas de lazer, ou vias de circulação ou na implantação de equipamentos comunitários, desde que haja viabilidade técnica; ou

II - outorgar o título de concessão da área, até o máximo de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por meio de contrato de concessão de direito real de uso de natureza gratuita, sendo que sobre a área excedente poderá ser elaborado termo ou contrato de concessão de direito real de uso a título oneroso, cujos valores serão definidos em legislação específica;

Artigo 19 - O Poder Público Municipal registrará em arquivo próprio as concessões de uso especial para fins de moradia e as concessões de direito real de uso em favor do beneficiário, cujos instrumentos serão levados a registro na circunscrição imobiliária competente, nos termos do artigo 167, Inciso I, item 37 e 40, da Lei Federal n. 6.015/73.

Artigo 20 - Poderá o Executivo definir outras formas de transmissão dos lotes aos beneficiários através de lei e condicionados ao efetivo interesse público, devidamente fundamentado.

Artigo 21 - A regularização de parcelamentos de interesse social em áreas públicas destinadas ao uso comum do povo deverá ser precedida de desafetação, através de lei específica, atendendo o disposto na Constituição do Estado de São Paulo.

Artigo 22 - Os lotes resultantes de parcelamento de áreas públicas serão destinados, prioritariamente, aos respectivos ocupantes, devendo-se obedecer às seguintes normas:

I - a cada família ocupante será destinado um único lote de uso residencial ou misto;

II - é admitida, excepcionalmente, a destinação de um segundo lote, existindo edificação, com uso exclusivamente não residencial, desde que comprovadamente utilizada para sustento familiar;

III - somente poderão ser beneficiadas com a concessão de lotes em áreas públicas as famílias de baixa renda.

IV - deverá ser adotada a política de titularidade preferencialmente feminina com a lavratura do instrumento de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou de Concessão de Direito Real de Uso em nome da mulher que, nesta condição, encabece a unidade familiar.

§ 1º - Entende-se por família a pessoa e seu cônjuge ou companheiro (a), os filhos (as) ou equiparados e as pessoas que comprovadamente vivam sob a dependência econômica daquele que detém o poder familiar.

§ 2º - Ocorrendo à separação do casal beneficiado pela concessão e havendo filhos menores, a transferência dos

direitos deverá ser feita em favor daquele que ficar com a guarda dos filhos, salvo se este renunciar a esse benefício de ordem ou transferir seu domicílio em companhia dos filhos.

§ 3º - Na hipótese de morte dos beneficiários, a transferência se fará em favor do cônjuge supérstite ou dos filhos, salvo ajuste entre os herdeiros ou decisão judicial em contrário, vedada à transferência da concessão a terceiros, em prejuízo dos herdeiros do beneficiário.

Artigo 23 - É vedada a concessão de uso ao proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural, ainda que localizado fora dos limites do Município.

Artigo 24 - Integrarão, necessariamente, os contratos administrativos de concessão de uso especial para fins de moradia, de concessões de direito real de uso ou no instrumento de doação, se for o caso, as seguintes disposições normativas:

I - a proibição de cessão, transferência, locação ou qualquer outra forma de transmissão da posse do lote a terceiros, sem prévia e expressa autorização do poder concedente, que deverá ser formalizada pela mesma forma da concessão original;

II - a destinação do lote para finalidade habitacional ou mista.

Artigo 25 - Estará sujeito à perda da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou a da Concessão de Direito Real de Uso o concessionário que:

I - der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual específico;

II - ceder, locar, transferir, total ou parcialmente o imóvel objeto de contrato de concessão a terceiros, sem prévia e expressa autorização do Poder Executivo;

III - utilizar o imóvel para fins contrários à lei e aos bons costumes ou em atividades que causem prejuízo à saúde e a segurança dos demais moradores.

§ 1º Verificando-se a ocorrência de uma das hipóteses previstas nos incisos I, II e III deste artigo, deverá o Poder Executivo instaurar o procedimento administrativo correspondente para apuração dos fatos, que poderá resultar na revogação da concessão e conseqüente notificação do concessionário para desocupação da área concedida.

§ 2º - Uma vez revogada a concessão na forma do parágrafo anterior, perderão os concessionários e os respectivos cônjuges ou companheiros que agiram com culpa, o direito de participar (em) de qualquer outro programa ou projeto habitacional com a participação do Município.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 26 - A regularização de que trata esta Lei poderá ser objeto de parceria entre a Prefeitura e por aqueles previstos nos artigos 7º e 8º desta Lei, observadas as responsabilidades técnicas envolvidas.

Artigo 27 - Aplicam-se subsidiariamente, no que couber, os dispositivos previstos nas Leis nº. 6.766/79, 10.257/01 e 11.977/09.

Artigo 28 - Nos termos do artigo 49 da Lei Federal 11.977/2009, o Município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território, não sendo óbice para sua implementação a ausência de regulamentação específica sobre a matéria.

Parágrafo Único - Nos termos do artigo 52 do citado diploma, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento de solo, mediante simples aprovação do Projeto de Regularização.

Artigo 29 - Fica o Poder Executivo, autorizado a promover a regularização das construções existentes até a data da promulgação desta lei, devendo atender as peculiaridades locais e definindo os critérios mínimos de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

Artigo 30 - A partir da constatação da implantação de parcelamento irregular, o Poder Executivo deve exercer atividade fiscalizadora e repressiva quanto a sua expansão, aplicando as penalidades de advertência, multa, interdição temporária ou definitiva e embargo, demolição e/ou desfazimento, com auxílio da força policial, se necessário.

Artigo 31 - As despesas decorrentes com a execução desta lei correrão por conta de dotações próprias, suplementadas se necessário.

Artigo 32 - Esta lei entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário.

"Pres. Gilberto Malacrida."
Em 18 de junho de 2013.

GUILHERME OLIVEIRA DA ROCHA
Presidente