

LEI COMPLEMENTAR Nº 210 DE 11 DE SETEMBRO DE 2018

Institui no âmbito do Município de Laranjal Paulista/SP, o Projeto Reurb – Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2.017, de 11 de julho de 2.017, e dá outras providências.

ALCIDES de MOURA CAMPOS JUNIOR, Prefeito do Município de Laranjal Paulista, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faço saber, que a Câmara Municipal de Laranjal Paulista, Estado de São Paulo, APROVOU e eu SANCIONO e PROMULGO a seguinte Lei Complementar,

CAPÍTULO I DA CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 1º Fica instituído no âmbito do Município de Laranjal Paulista/SP, o Projeto Reurb – Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2.017, de 11 de julho de 2.017 e disposições legais correlatas.

Art. 2º A Regularização Fundiária Urbana se subdivide em Reurb de Interesse Social (Reurb-S), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como baixa renda.

Parágrafo Único Compete ao Município classificar as modalidades da Reurb (S ou E), mediante parecer técnico fundamentado da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ouvida a Secretaria de Promoção Social e Política Habitacional.

Art. 3º A Regularização Fundiária Urbana abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º O Núcleo Urbano Informal contempla núcleos clandestinos, informais ou aqueles nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamento do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, inclusive, chácaras de recreio.

§ 2º Para os fins desta Lei, também se consideram núcleos informais com usos e características urbanas àqueles localizados na zona rural do Município de Laranjal Paulista, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 4º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até a data de 22 de dezembro de 2.016.

CAPÍTULO II DAS FASES E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I Da fase inaugural

Art. 5º O procedimento administrativo de Reurb (S ou E) será deflagrado mediante solicitação formal à Prefeitura do Município de Laranjal Paulista, por qualquer dos legitimados legais, a saber:

- I-** Os beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, etc;
- II-** Os proprietários de imóveis ou terrenos, loteadores ou incorporadores;
- III-** A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários.
- IV-** O Ministério Público.

Parágrafo Único A solicitação deverá ser instruída com a documentação necessária a comprovar a legitimação legal, sendo assegurado ao Município solicitar documentações complementares necessárias ao cadastramento dos responsáveis.

Art. 6º O procedimento será encaminhado à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, para se manifestar sobre a classificação da área, nos moldes do art. 2º, desta Lei.

Seção II Da apresentação dos projetos técnicos

Art. 7º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, compete:

- I-** Ao Poder Público, quando a área for classificada como Reurb-S.
- II-** Aos potenciais beneficiários ou requerentes privados, quando se tratar de área classificada como Reurb-E.

Art. 8º O Município de Laranjal Paulista poderá dispensar as exigências relativas às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos e edílios, observada a estrutura mínima essencial, a saber:

- I-** Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

- II-** Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III-** Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;
- IV-** Sistema de drenagem, quando necessário;
- V-** Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§ 1º Inexistindo rede de esgoto no local a ser regularizado, admitir-se-á a instalação de fossas sépticas, filtro anaeróbio (ou biológico) e sumidouro, observadas as diretrizes da NBR 7229.

§ 2º A Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano lavrará um laudo de vistoria junto à área a ser regularizada, manifestando-se sobre a estrutura existente, devendo indicar ao interessado quais providências estruturais devem ser adotadas visando à efetivação da regularização fundiária.

Art. 9º Além da estrutura mínima essencial prevista no artigo anterior, o projeto de regularização fundiária deverá indicar as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário (áreas institucionais) e espaços livres de uso público (áreas verdes), os quais corresponderão a, no mínimo, 10% da área total do parcelamento, de acordo com a proporção a ser definida pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, observando-se o interesse público, especialmente da comunidade abrangida pela Reurb.

§ 1º Para fins da Reurb, o Município de Laranjal Paulista poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios, observado o disposto no artigo 180, inciso VII, da Constituição do Estado de São Paulo.

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, ao disposto nos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 3º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 4º A ausência de áreas verdes e/ou institucionais poderá ser objeto de outorga onerosa, em caráter de exceção, mediante a disponibilização de outras áreas livres.

§ 5º No caso de Reurb-E com características de chácaras de recreio poderá ser exigida a destinação de áreas verdes mediante a implantação de faixa de vegetação (corredor ecológico ou de biodiversidade) junto aos imóveis dos beneficiários.

§ 6º É assegurado ao Município de Laranjal Paulista propor a lavratura de Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental aos responsáveis pelas áreas eventualmente desmatadas e danificadas em decorrência da implantação do loteamento irregular ou clandestino, bem como aos respectivos legitimados e beneficiários pela regularização, a fim de que sejam adotadas as medidas necessárias à manutenção do equilíbrio e saúde do Meio Ambiente.

Art. 10 Ciente do laudo de vistoria, o responsável deverá inaugurar a fase técnica, mediante apresentação dos seguintes documentos:

- I-** Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, terrenos, as construções existentes, individualizando-se a metragem do terreno e das construções existentes nos mesmos, para fins de atualização cadastral, bem como o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- II-** Planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas;
- III-** Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV-** Projeto urbanístico de regularização fundiária e memoriais descritivos, individualizando as áreas, além de indicar as vias de circulação existentes ou projetadas e as medidas previstas para adequação da infraestrutura essencial;
- V-** Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VI-** Estudo técnico para situação de risco, quando o seu controle ou remediação se fizerem possíveis;
- VII-** Estudo técnico ambiental e de consolidação de ocupação de área de preservação permanente, quando for o caso;
- VIII-** Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras;
- IX-** Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

Parágrafo único O projeto deverá indicar, eventualmente, as áreas públicas e sua eventual redução.

Art. 11 Após a apreciação dos projetos técnicos, o Poder Público indicará as intervenções urbanísticas a serem executadas, podendo propor alterações do cronograma de obras apresentado pelo interessado.

Art. 12 O licenciamento ambiental será realizado pelo órgão municipal técnico competente ou, subsidiariamente, pelo órgão estadual responsável, que deverá indicar os meios necessários à reparação dos danos ambientais.

Parágrafo único As medidas de recuperação ambiental que porventura se fizerem necessárias poderão recair sobre os próprios beneficiários, a fim de assegurar a preservação do Meio Ambiente.

Art. 13 Após a adoção das medidas previstas nos dispositivos anteriores, o Município fará publicar nos periódicos de circulação local ou outros meios que assegurem a publicidade, a informação do processo administrativo da Reurb, devendo especificar a área a ser regularizada, conferindo-se prazo de 30 (trinta) dias, para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes.

§ 1º Sem prejuízo da medida prevista no *caput* deste artigo, o poder público notificará os titulares de domínio e os seus confrontantes, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, bem como os responsáveis pelo parcelamento irregular (núcleo urbano informal) e terceiros eventualmente interessados, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 2º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 3º O edital de que trata o artigo anterior conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 4º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 5º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 14 Cumpridas as questões urbanísticas e eventuais compensações ambientais, de acordo com o cronograma aprovado e, saneado o processo administrativo sem a necessidade de cumprimento de outras exigências, o Município aprovará o projeto de regularização fundiária e expedirá a competente Certidão de Regularização Fundiária.

Seção II

Da fase conclusiva

Art. 15 A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) será subscrita em conjunto pelo Prefeito Municipal e pelo Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, mediante ato formal, que será publicado na imprensa local.

Art. 16 Para a devida instrução dos atos registrais, a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) deverá ser enviada ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Laranjal Paulista, encartando-se:

- I-** O projeto de regularização fundiária aprovado;
- II-** O cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais;
- III-** O termo de compromisso relativo à execução do cronograma;
- IV-** Cópia do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (T.C.R.A.) porventura celebrado, e de planta, que indique a situação ambiental existente, como áreas verdes que serão entregues ao Município ou corredores ecológicos que ficarão no interior das propriedades, a fim de se garantir a publicidade com o Registro Público da situação ambiental existente e futura.
- IV-** A listagem dos ocupantes do núcleo urbano, com a devida qualificação e cópia dos documentos pessoais, tais como Cédula de Identidade – RG, CPF, Certidão de Casamento ou pacto antenupcial, quando o caso, indicação do regime de bens adotado, especificando-se os direitos reais que lhe foram conferidos, para fins de legitimação fundiária e;
- V-** Contrato público ou particular referente à transação da parte ideal do imóvel, objeto da regularização.

Parágrafo Único Caso o beneficiário seja casado ou convivente de união estável, exigir-se-á cópia dos documentos pessoais do respectivo cônjuge/companheiro.

Art. 17 O beneficiário da legitimação fundiária receberá a unidade imobiliária livre e desembaraçada de quaisquer ônus.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação ou de proteção de mananciais, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei no 12.651/12 (Código Florestal).

Art. 19 A Reurb não se aplica aos núcleos urbanos informais ou à parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, salvo se for possível a eliminação, correção ou administração do risco segundo estudos técnicos.

Parágrafo único Nas hipóteses de áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município procederá à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal, em se tratando de Reurb-S.

Art. 20 Fica assegurado ao Município de Laranjal Paulista a adoção das medidas judiciais necessárias ao ressarcimento das importâncias despendidas com obras de infraestrutura, equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento irregular ou clandestino, nos termos desta Lei.

Art. 21 O processo de Regularização Fundiária não se condiciona à existência de ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social.

Art. 22 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 108/2010, de 15 de junho de 2.010.

Prefeitura do Município de Laranjal Paulista, 11 de setembro de 2018.

ALCIDES de MOURA CAMPOS JUNIOR
Prefeito Municipal

Publicada, conferida e afixada, por inteiro teor, no Mural Público junto ao átrio da Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista, 11 de setembro de 2018.

Benedito Orlando Ghiraldi
Oficial Administrativo