



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 008/15

Cria o programa de regularização fundiária no município e dá outras providências.

**CAPITULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Fica criado o “Programa de Regularização Fundiária” no Município de Ibitinga, que tem como objetivo estabelecer as diretrizes e os critérios para viabilizar o regular parcelamento do solo urbano ocupado em áreas de interesse social ou específico, atribuindo título de direitos reais aos seus ocupantes, visando à eficácia do princípio constitucional das funções sociais da propriedade associadas ao equilíbrio ambiental e ao projeto urbanístico municipal.

Art. 2º. Na conformidade da Lei Federal no. 11.977/09 e para os efeitos de regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica, inclusive as áreas de Especial Interesse;

II – são áreas de Especial Interesse aquelas definidas no artigo 5º, artigo 12 da Lei Complementar nº 002, de 21 de agosto de 2009, assim descritas: São zonas que apresentam glebas com atividades inadequadas ao meio rural e em que são exigidas medidas de preservação ambiental por serem lindeiras com a Represa Ibitinga, o Rio Tietê e o Rio Jacaré Guaçú. São zonas que exigem um gerenciamento especial devido a sua fragilidade ambiental e sua criticidade para receber assentamentos humanos por serem lindeiras com – a Represa Ibitinga, o Rio Tietê e o Rio Jacaré Guaçú. Devem ser observadas as restrições ambientais.

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V – Zona de Interesse Social - ZIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor e definida pela Lei Complementar nº 002/2009, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;



VI – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

- a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;
- b) de imóveis situados em ZIS; ou
- c) de áreas da União, do Estado e do Município declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

VII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VI.

Art. 3º. São diretrizes da política de regularização fundiária sustentável:

- I** – priorizar a permanência da população no local assentado, viabilizando a melhoria das condições;
- II** – observar as diretrizes do Plano Diretor e da lei de diretrizes gerais de ocupação do território;
- III** – promover a titulação das áreas ocupadas por pessoas de baixa renda, sem remoção dos moradores, salvo quando as condições físicas das áreas imponham risco à vida dos seus habitantes;
- IV** – estimular parcerias entre os setores público e privado para o desenvolvimento socioeconômico e a geração de emprego e renda;
- V** – articular os setores de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- VI** – garantir a fiscalização para evitar novas ocupações ilegais nas áreas a serem regularizadas.

§1º. Consideram-se áreas que impõem risco à vida ou à saúde dos moradores, para os efeitos do inciso III deste artigo, os aterros e os locais sujeitos a inundações.

§2º. As condições físicas das áreas citadas no inciso III deste artigo deverão ser constatadas por laudo técnico emitido por engenheiros da Prefeitura.

Art. 4º. Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Parágrafo Único. Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na Lei que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano.



Art. 5º. Caberá ao Poder Executivo Municipal analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária, o qual deverá definir, ao menos, as áreas ou lotes enquadrados, as vias de circulação, as medidas para promoção de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, segurança da população em situação de risco e adequação da infraestrutura urbana.

§1º. Dentro de suas competências, o Poder Público realizará levantamento da situação da área ou lote para fins de regularização fundiária de interesse social, podendo lavrar auto de demarcação urbanística, que será instruído com planta e memorial descritivo, planta de sobreposição do imóvel demarcado e certidão do Registro de Imóvel.

§2º. Para fins de regularização fundiária de interesse específico, são imprescindíveis a análise e a aprovação do projeto de que trata o caput deste artigo pela autoridade licenciadora a ser indicada pelo Poder Executivo, bem como a emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 3º. O Auto de Demarcação Urbanística será realizado com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 11.977, de 2009.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

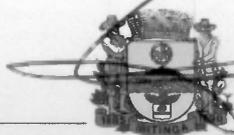
Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 6º. Terão direito à legitimação da posse de interesse social, os moradores cadastrados pelo Poder Público, salvo quando já forem concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural, ou já tiverem sido contemplados com este direito anteriormente.

§1º. Com a legitimação da posse devidamente registrada, garante-se o exercício pleno do direito de posse direta sobre imóveis, respeitada a legislação vigente.

§2º. Após o prazo de cinco anos, contado a partir do registro, o legitimado poderá requerer a conversão do título de legitimação da posse em registro de propriedade, por usucapião, observados os requisitos da Lei Federal 11.977/09.

Art. 7º. Na regularização fundiária de interesse social, cabe ao Poder Público, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:



I – do sistema viário, com pavimentação e trafegabilidade adequadas, integrando-a à malha viária local existente ou projetada;

II – da infra-estrutura básica, contemplando ao menos:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no plano.

Parágrafo Único. Os encargos previstos neste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 8º. Observadas às normas previstas nesta Lei, naquela que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes, o projeto de regularização fundiária de interesse social pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive no tocante às faixas de Área de Preservação Permanente (APP) que deverão ser respeitadas.

Art. 9º. Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 10. O Poder Executivo deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Seção II

Da regularização fundiária de interesse específico

Art. 11. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto pelo Grupo de Análise de Empreendimento e pelas Secretarias de Habitação e Urbanismo, e Secretaria de Obras Públicas.

Art. 12. Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.



Art. 13. A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 14. O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanentes, bem como, das áreas públicas previstas na legislação municipal.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 15. O projeto regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I** - estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;
- II** - drenagem das águas pluviais;
- III** - trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;
- IV** - integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo;
- V** - implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;
- VI** - implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;
- VII** - recuperação ambiental de áreas degradadas ou compensação conforme previsão legal;
- VIII** - implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- IX** - recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;
- X** - acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;
- XI** - largura mínima das vias sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção; e
- XII** - utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

§ 1º. Os terrenos livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.



§ 2º. Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§ 3º. Na hipótese do § 2º, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§ 4º. Na regularização de interesse específico, o Poder Executivo Municipal definirá com o interessado os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, através de aceite de área no entorno para fins de compensação.

§ 5º. Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

- a) o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município; e
- b) a dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes;

§ 6º. A doação referida no parágrafo anterior deve ser submetida à análise do Grupo de Análise de Empreendimento – GAE.

§ 7º. A regularização fundiária pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

CAPÍTULO IV CONSIDERAÇÕES FINAIS

Art. 16. Além do Poder Executivo Municipal, podem elaborar projeto de regularização fundiária:

- I** - o responsável pela implantação da ocupação irregular;
- II** - o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal;
- e
- III** - as cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.



Art. 17. A regularização fundiária depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º. Identificado o titular dominial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§ 2º. Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

§ 3º. Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo.

Art. 18. O projeto de regularização fundiária deve conter ao menos:

I - diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária e caracterização ambiental.

II - proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

- a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;
- c) a solução para relocação da população, caso necessária;
- d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
- e) a necessidade de adequação da infraestrutura básica, caso necessária;
- f) a enumeração das obras e serviços previstos, quando necessário;

III - plantas com a indicação:

- a) da localização da área a ser regularizada, suas medidas, área total, coordenadas, preferencialmente georreferenciadas, dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;



c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas e confrontantes; e

IV - memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, conforme descrito no inciso anterior.

§ 1º. O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2º. Nas hipóteses de regularização fundiária de Interesse Social, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo e Secretaria Municipal de Obras Públicas.

§ 3º. Para que a gleba a ser regularizada seja incluída nos benefícios do § 2º, deverá ser precedida de Diagnóstico Social elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Social do Município.

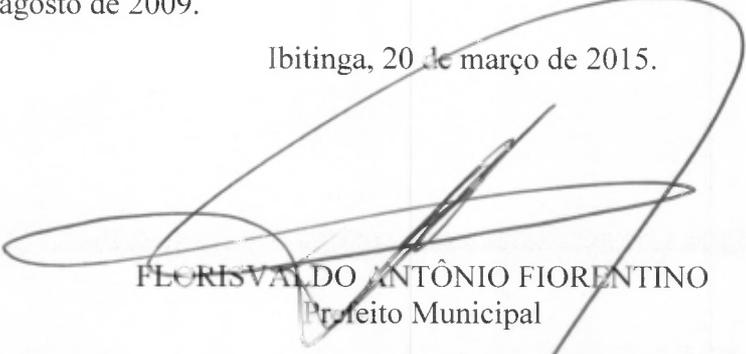
Art. 19. Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de regularização fundiária serão regulamentados mediante decreto.

Art. 20. A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 21. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 22. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar 007, de 21 de agosto de 2009.

Ibitinga, 20 de março de 2015.



FLORISVALDO ANTÔNIO FIORENTINO
Prefeito Municipal



Ofício nº 340/2015
Ibitinga, 20 de março de 2015

Senhor Presidente:

Vimos por meio deste, encaminhar para esta Egrégia Casa de Leis o Projeto de Lei Complementar nº 008/15, que versa sobre criação do Programa de Regularização Fundiária no Município.

Este pedido é essencial, visto que regulamenta a Lei Federal nº 11.977/09, além do Município necessitar desse documento para promover uma série de regularizações imprescindíveis.

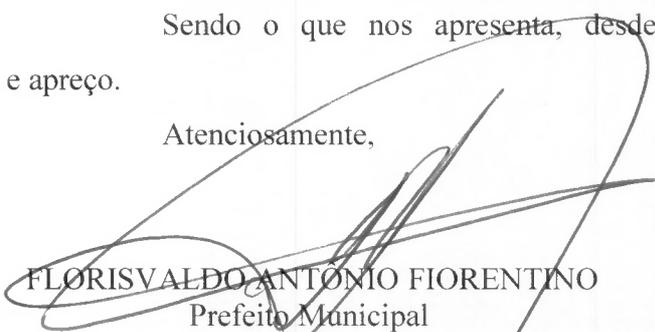
Esse Instrumento de Política Urbanística é importante diante do impasse gerado pelos parcelamentos não regulamentados encravados em nossa malha urbana.

Ressalta-se que esta legislação contribuirá para a solução de conflitos de longa data que destituem do cidadão de boa fé a posse e propriedade plena de seus imóveis.

Solicitamos ainda, que o referido Projeto de Lei Complementar seja apreciado pelos Nobres Edis em Regime de Urgência Especial.

Sendo o que nos apresenta, desde já renovamos os testemunhos de estima e apreço.

Atenciosamente,



FLORISVALDO ANTÔNIO FIORENTINO
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
WINDSON PINHEIRO
Presidente da Câmara Municipal de Ibitinga
Ibitinga/SP



satisfeitas para sua efetivação não poderá ultrapassar a 15 (quinze) dias, contados da data em que ingressar na serventia.

§ 1º Havendo exigências de qualquer ordem, elas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório, com data, identificação e assinatura do servidor responsável, para que o interessado possa satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

§ 2º Reingressando o título dentro da vigência da prenotação, e estando em ordem, o registro ou averbação será feito no prazo de 10 (dez) dias.

§ 3º Em caso de inobservância do disposto neste artigo, será aplicada multa, na forma do inciso II do *caput* do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, com valor mínimo de 20% (vinte por cento) dos respectivos emolumentos, sem prejuízo de outras sanções cabíveis. (Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 45. Regulamento disporá sobre as condições e as etapas mínimas, bem como sobre os prazos máximos, a serem cumpridos pelos serviços de registros públicos, com vistas na efetiva implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37.

CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Seção I Disposições Preliminares

Art. 46. 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. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI - assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; (Alínea com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

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

VIII - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII;

IX - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 46 desta Lei, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização. (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea a do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 48. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à 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;

II - 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 e renda;

III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V - concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 49. Observado o disposto nesta Lei e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território.

Parágrafo único. A ausência da regulamentação prevista no *caput* não obsta a implementação da regularização fundiária.

Art. 50. A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e também por:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II - 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.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no *caput* poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro. (Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 51. O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

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, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

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 Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o *caput*, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

Art. 52. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei, 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 do solo urbano.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 53. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Município do projeto de que trata o art. 51.

§ 1º A aprovação municipal prevista no *caput* corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento

ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 3º No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

Art. 54. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

§ 3º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos Estados, na forma estabelecida nos §§ 1º e 2º deste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente, mantida a exigência de licenciamento urbanístico pelo Município. *(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

Art. 55. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 50.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 56. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º; (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º; e (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 2º O poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto: (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes. (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º No que se refere a áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a sua respectiva legislação patrimonial.

§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações: (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; (Inciso acrescido e pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou (Inciso acrescido e pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

III - domínio público. (Inciso acrescido e pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 57. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I - resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II - publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III - determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 5º (Revogado Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 10. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 58. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 51 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o *caput*, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia. (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que: (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente. (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

III - (Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no *caput*, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 60-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. (Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Seção III Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 61. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 51 pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 1º O projeto de que trata o *caput* deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 62. A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV - das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no *caput* poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I - os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do *caput* deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 63. (VETADO)

Seção IV Do Registro da Regularização Fundiária

Art. 64. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor e observadas as disposições previstas neste Capítulo.

Art. 65. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II - projeto de regularização fundiária aprovado;

III - instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e

IV - no caso das pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do art. 50, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766,

de 19 de dezembro de 1979. (Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 66. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária deverá importar:

- I - na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver; e
- II - na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

Art. 67. As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

Art. 68. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

Seção V **Disposições Gerais**

Art. 69. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e prerrogativas dispostas neste Capítulo para os Estados e Municípios.

Art. 70. (Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 71. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º A regularização prevista no *caput* pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no *caput*, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

Art. 71-A. O poder público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o *caput*, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do *caput* deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. (Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Ofício nº 340/2015
Ibitinga, 20 de março de 2015

Senhor Presidente:

Vimos por meio deste, encaminhar para esta Egrégia Casa de Leis o Projeto de Lei Complementar nº 008/15, que versa sobre criação do Programa de Regularização Fundiária no Município.

Este pedido é essencial, visto que regulamenta o capítulo 3, especificamente seus artigos 46 e seguintes, da Lei Federal nº 11.977/09, além do Município necessitar desse documento para promover uma série de regularizações imprescindíveis.

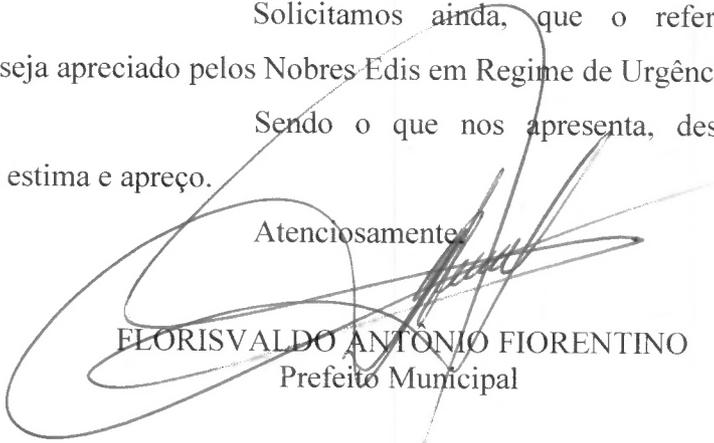
Esse Instrumento de Política Urbanística é importante diante do impasse gerado pelos parcelamentos não regulamentados encravados em nossa malha urbana.

Ressalta-se que esta legislação contribuirá para a solução de conflitos de longa data que destituem do cidadão de boa fé a posse e propriedade plena de seus imóveis.

Solicitamos ainda, que o referido Projeto de Lei Complementar seja apreciado pelos Nobres Edis em Regime de Urgência Especial.

Sendo o que nos apresenta, desde já renovamos os testemunhos de estima e apreço.

Atenciosamente,



FLORISVALDO ANTÔNIO FIORENTINO
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
WINDSON PINHEIRO
Presidente da Câmara Municipal de Ibitinga
Ibitinga/SP

