



## Lei nº 3.606 de 26/04/2016.

### INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE MIGUELOPOLIS SP, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

TÁRCIO RODRIGUES BARBOSA, Prefeito do Município de Miguelópolis, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, e de conformidade com o disposto no inciso III, do artigo 77 da Lei Orgânica do Município de Miguelópolis, de 15 de outubro de 2012,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga e sanciona a seguinte Lei.

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 1.º** - Os parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Miguelópolis SP poderão ser objeto de regularização fundiária sustentável de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

**I. Regularização fundiária sustentável:** o conjunto de medidas Jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, 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;

**II. Regularização fundiária de interesse social:** a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos ou, por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de Área Especial de Interesse Social (AEIS);

**III. Regularização fundiária de interesse específico:** a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

**IV. Parcelamento irregular:** aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento, desmembramento, loteamento fechado, condomínio não aprovado pelo poder público municipal, implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Cartório de Registro de Imóveis;



## Lei nº 3.606 de 26/04/2016.

**V. Plano de reurbanização específica:** urbanização de assentamentos espontâneos, promovendo novo projeto de ordenamento espacial das habitações, sistema viário, áreas de uso público para fins de lazer, institucional e verde, implantação da infraestrutura urbana, entre outros, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

§ 2º A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área através de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, que a ocupação estava consolidada na data de publicação desta Lei.

**Art. 2º** Poderá ser objeto de regularização fundiária sustentável, 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 no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental Lei Municipal n.º 3.054/2010 de 26/03/2010.

**Art. 3º** Fica criada a **DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, será composta por corpo técnico e será responsável pela análise e aprovação dos planos de regularização fundiária sustentável e pela emissão da Licença Integrada de Regularização Fundiária (LIRF).

§ 1º - A **DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, terá atribuições de funções, quantitativo de membros e competências editadas em regulamento próprio a ser baixado pelo executivo e deverá ser composta por funcionários do quadro de servidores, podendo ser funções gratificadas.

§ 2º - As gratificações concedidas em razão da designação mencionada no parágrafo anterior, serão concedidas mediante edição de legislação e regulamento próprio a ser baixado pelo executivo Municipal, no qual fixará prazo, valores, condições para a sua concessão.

## **CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

### **Seção I**

#### **Da Regularização Fundiária de Interesse Social**

**Art. 4º** Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Executivo Municipal devem se referir a Área Especial de Interesse Social (AEIS), definidas no Plano Diretor - Lei Municipal n.º 3.054/2010 de 26/03/2010.

**Art. 5º** Observadas as normas previstas nesta Lei, no Plano Diretor – Lei Municipal n.º 3.054/2010 de 26/03/2010 e demais normas municipais pertinentes, o plano de regularização fundiária em assentamentos existentes pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta Seção, incluindo, entre outros pontos:

- I. Tamanho dos lotes urbanos;
- II. Percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;



## Lei nº 3.606 de 26/04/2016.

**III.** Gabarito das vias públicas;

**IV.** Faixas de Área de Preservação Permanente (APP) a serem respeitadas.

**Art. 6º** Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

**I.** Do sistema viário;

**II.** Da infraestrutura básica;

**III.** Dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no plano de reurbanização.

§ 1º Considera-se infraestrutura básica, para efeitos desta Lei, a coleta e a disposição adequada de esgoto sanitário, os equipamentos de abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e a acessibilidade.

§ 2º Os encargos previstos no caput e no §1º deste 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. 7º** Sem prejuízo das obrigações previstas no artigo 6º, o Poder Executivo Municipal pode exigir do empreendedor contrapartida, na forma dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto das Cidades).

### **Seção II**

#### **Da regularização fundiária de interesse específico**

**Art. 8º** Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais fixados no Plano Diretor – Lei Municipal n.º 3.054/2010 de 26/03/2010, ressalvada a possibilidade de redução, a critério do Poder Executivo Municipal, do percentual de área destinada ao uso público e da área mínima de lotes.

§ 1º Aplica-se às regularizações de que trata o caput, o disposto no artigo 6º desta Lei, cabendo ao Poder Executivo Municipal definir as responsabilidades relativas a essas implantações.

§ 2º Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, podendo, para tanto, promover as medidas necessárias.

§ 3º É permitida diferenciação de metragens nas faixas não edificantes com supressão de vegetação em APP, desde que o plano de regularização fundiária implique em melhoria dos padrões de qualidade ambiental.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS**



## Lei nº 3.606 de 26/04/2016.

**Art. 9º** A Regularização Fundiária deve atender à ordem urbanística, observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos na legislação e normas vigentes e as exigências específicas estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 10.** Além das diretrizes gerais de política urbana, previstas pelo Estatuto das Cidades, a regularização fundiária sustentável deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

- I. Prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- II. Articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- III. Controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização ou em qualquer outra área;
- IV. Articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;
- V. Participação da população interessada em todas as etapas do processo de regularização, com a criação de uma comissão local de regularização fundiária, com a articulação de todas as lideranças existentes em cada local;
- VI. Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

**Art. 11.** Não se admite a regularização fundiária sustentável em locais:

- I. Aterrados com material nocivo à saúde pública;
- II. Cujas condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações;
- III. Alagadiços;
- IV. Onde a poluição impeça condições de salubridade;
- V. Sujeitos a inundação;
- VI. Áreas especiais de interesse ambiental.

**Parágrafo único.** As restrições previstas nos incisos I a VI deste artigo poderão ser afastadas mediante apresentação de laudo técnico específico, subscrito por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo CREA, propondo solução da situação impeditiva, que será submetido a deliberação da Divisão de Regularização Fundiária ou demais órgãos da administração Municipal, se necessário.

**Art. 12.** O plano de regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos e ambientais:

- 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 aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo;



## Lei nº 3.606 de 26/04/2016.

- 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 geotécnico-ambiental das áreas degradadas;
- 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 vielas sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção;
- XII. Utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

§ 1º Os terrenos ou áreas livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas para 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 O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

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

- a) o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município;
- 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 da DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

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



## Lei nº 3.606 de 26/04/2016.

**Art. 13.** O Poder Executivo Municipal poderá exigir do titular da iniciativa de regularização as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

### **CAPITULO IV DO PROCEDIMENTO**

**Art. 14.** Além do Poder Executivo Municipal, podem elaborar plano de regularização fundiária sustentável:

- I.** O responsável pela implantação do assentamento informal;
- II.** O setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal;
- III.** As cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

**Art. 15.** A regularização fundiária sustentável depende da análise dominial da área regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de plano elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º Identificado o titular dominial da área irregularmente parcelada ou 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 plano de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do LOTEADOR ou proprietário do lote.

§ 3º Esgotadas as diligências para a identificação e localização do loteador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo às exigências técnicas previstas nos artigos 10 e 11 desta Lei.

**Art. 16.** O plano de regularização fundiária deve conter ao menos:

**I.** Diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização do parcelamento, o prazo de ocupação da área, natureza das edificações existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, obras de infraestrutura, equipamentos públicos urbanos ou comunitários instalados na área e no raio de 1 (um) km de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e interferências ambientais que indiquem a irreversibilidade da posse.

**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 a uso público, quando possível;

**c)** a solução para relocação da população, se necessária;



## Lei nº 3.606 de 26/04/2016.

- d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
- e) as condições para garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;
- f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- g) a enumeração das obras e serviços previstos;
- h) cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento.

### **III. Plantas com a indicação:**

- a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, 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 a uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes;
- d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

### **IV. Memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:**

- a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra;
- c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas a uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1º O plano de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo CREA, e pelo titular da iniciativa de regularização.



## Lei nº 3.606 de 26/04/2016.

§ 2º Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do artigo 14, dessa Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos no caput deste artigo, segundo critérios estabelecidos pela DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA, que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

**Art. 17.** O plano de regularização fundiária deve ser protocolado perante o Poder Executivo Municipal e encaminhado para análise da DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA.

§ 1º Emitido parecer pela DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA, no prazo de 30 (trinta) dias, o Plano de Regularização deverá ser encaminhado aos demais órgãos de aprovação no âmbito Municipal Estadual e Federal.

§ 2º Todas as eventuais exigências oriundas da análise do plano de regularização devem ser comunicadas pela DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA uma única vez ao Requerente.

§ 3º O prazo para interposição de recurso das decisões proferidas pela DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA, na análise dos planos de regularização de que trata esta Lei, é de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da notificação do Requerente.

**Art. 18.** Concluída a análise técnica e aprovado o plano de regularização a DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA expedirá a LIRF – Licença de Regularização Fundiária.

**Parágrafo único.** Fica resguardado o direito de exigir garantias para execução das obras de infraestrutura e melhoramentos.

**Art. 19.** A regularização de parcelamentos de solo não implica o reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo loteador ou parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

**Art. 20.** Expedida a LIRF, o plano de regularização fundiária deverá ser registrado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, junto ao Registro de Imóveis.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal, a seu critério e na hipótese de o autor do plano não atender às exigências técnicas formuladas ou não registrar o Plano de Regularização Fundiária perante o Registro de Imóveis, poderá providenciar as correções técnicas necessárias e, inclusive, requerer seu registro.

## CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 21.** Para os fins do que dispõe esta Lei entende-se por entes colegiados na área de política urbana e ambiental todas as repartições públicas Municipais que se fizerem necessárias e indispensáveis para o fiel cumprimento da presente Lei.



**Lei nº 3.606 de 26/04/2016.**

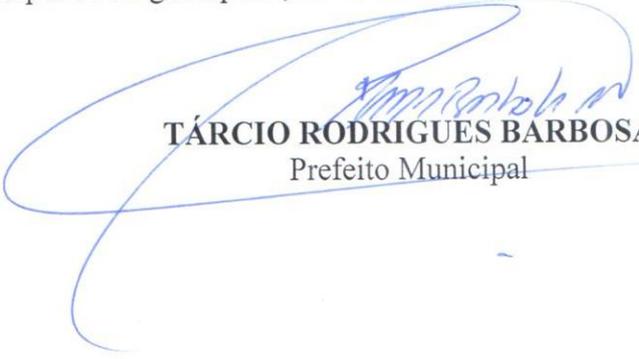
**Art. 22.** O Poder Executivo Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo, bem como para o eficiente cumprimento da presente Lei.

**Art. 23.** As áreas previstas em ações civis públicas com sentença transitada em julgado terão prioridade nas ações administrativas de regularização fundiária.

**Art. 24.** Revogam-se as disposições em contrário.

**Art. 26.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Miguelópolis, 26 de abril de 2016.

  
**TÁRCIO RODRIGUES BARBOSA**  
Prefeito Municipal

Publicada por afixação no átrio do Paço Municipal e registrada na secretaria da Prefeitura na data supra.

  
**Vânia Luci de Paula Ferreira Lacerda**  
Assistente de Secretaria