PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS
AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO N. º 207 CENTRO
CAIEIRAS - SÃO PAULO – CEP 07700-000
FONE (11) 4442 7700/ FAX 4442 7709
gabinete@caieiras.sp.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 4554
(11 de Junho de 2.012.)

Dispõe sobre: **Autoriza o Município de Caieiras a promover a regularização fundiária de assentamentos irregulares e dá outras providências.**

. . . FAÇO SABER, que a Câmara do Município de Caieiras aprovou, e eu **DR. ROBERTO HAMAMOTO**, na qualidade de Prefeito do Município de Caieiras, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ARTIGO 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização fundiária dos assentamentos irregulares existentes no Município, implantados até 2007, obedecidos os critérios nela fixados, bem como na legislação estadual e federal aplicáveis à espécie.

ARTIGO 2º. Para efeito desta lei, 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.

ARTIGO 3º. Para efeito desta lei serão adotadas as definições e conceitos do art. 47 da lei federal 11.977/09.

ARTIGO 4º. Constituem objetivos gerais da regularização fundiária, para efeitos desta lei:

I – a utilização e/ou a adequação da propriedade à sua função social;
II – o controle efetivo da utilização do solo urbano;
III – a preservação do meio ambiente natural e construído;
IV – a implantação da infraestrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação, respeitando a acessibilidade e as condições sócio-econômicas de seus moradores;
V – as ações integradas voltadas a inibir a especulação imobiliária, evitando o processo de expulsão dos habitantes;
VI – Garantir a segurança jurídica na posse dos ocupantes de assentamentos irregulares.

ARTIGO 5º. O loteador é responsável pela regularização do parcelamento irregular, devendo cumprir todas as exigências administrativas, jurídicas e urbanísticas necessárias à sua regularização plena.

ARTIGO 6º. A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município 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. O município poderá promover inclusive os atos de registro.

ARTIGO 7º. Não poderão ser objeto de regularização os assentamentos existentes em áreas que, por força de legislação específica, não possam ser parceladas ou edificadas.

LEI N° 4.554
(11 de Junho de 2.012.)

Parágrafo Único. Na hipótese de existência de permissivo legal para regularização das áreas mencionadas no *caput*, deverão ser elaborados planos específicos, fundamentados em laudos de órgãos competentes, que atestem a viabilidade técnica para sua realização, bem como realizadas as medidas de compensação e mitigação correspondentes, caso necessárias.

ARTIGO 8°. As ocupações existentes em áreas públicas institucionais ou verdes poderão ser regularizadas desde que possível sua desafetação nos termos do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo.

ARTIGO 9º. A regularização de cada núcleo deverá ser precedida de Plano de Regularização específico, que estabelecerá as etapas necessárias à regularização, devendo ser aprovado pela Comissão de Análise de Projetos de Regularização, desde já instituída.

ARTIGO 10°. O Plano de Regularização deverá ser elaborado pelo loteador ou, quando for o caso, pelos legitimados do artigo 6°.

Parágrafo único. O Plano de Regularização deverá abordar aspectos referentes à mobilidade e acessibilidade urbana, infraestrutura, fundiários, socioeconômicos, ambientais, urbanísticos, além da estimativa de custos da regularização, quando o loteador não responder à notificação do artigo 16.

ARTIGO 11. O Plano de Regularização poderá fixar índices urbanísticos específicos, bem como reduzir a área mínima dos lotes e as dimensões do viário, de forma a compatibilizar o Projeto de Regularização com a realidade fática do assentamento, desde que garantidas as condições de habitabilidade, salubridade e trafegabilidade.

ARTIGO 12. O Plano de Regularização de cada núcleo estabelecerá o percentual de áreas públicas a serem destinadas, incluindo aquelas referentes ao sistema viário, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes, devendo, sempre que possível, respeitar os percentuais estabelecidos na legislação de Parcelamento do Solo.

§ 1° – Caso existam no parcelamento lotes ainda sem edificação, o loteador deverá destiná-los ao uso público até atingir o percentual mais próximo possível daquele previsto na legislação de parcelamento do solo, respeitadas as exigências da legislação vigente à época da implantação.

§ 2° – Admitir-se-á a compensação das áreas públicas, podendo incidir sobre imóveis fora do perímetro do núcleo ou ser feita em dinheiro, nos termos da lei, devendo ser revertido para qualificação da região onde está situado o núcleo.

§ 3° – A compensação de que trata o § 2º poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade municipal competente.

§ 4º - Nas regularizações promovidas pela Municipalidade, não será aplicado o disposto no § 1º deste artigo devendo, entretanto, a Municipalidade agir na forma do artigo 15 da presente lei, sempre que o loteador for identificado.

§ 5º - Caso o acesso público ao loteamento seja limitado (fechado), as áreas destinadas ao uso institucional deverão estar situadas em locais de livre acesso. O fechamento do parcelamento só poderá ser feito mediante lei que conceda a permissão ou concessão de uso das vias e demais áreas internas.

LEI N° 4.554
(11 de Junho de 2.012.)

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 , ouvida a autoridade competente na forma da lei.

§ 1°. Admitir-se-á o compartilhamento das responsabilidades previstas no *caput* com os beneficiários da regularização fundiária, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

a) os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e
b) o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2°. 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.

ARTIGO 14. Do Plano de Regularização deverá constar a relação de obras necessárias à regularização, assim como o cronograma de sua execução, orçamentos e a pessoa/entidade responsável pela execução.

PARÁGRAFO ÚNICO. A necessidade de complementação da infraestrutura básica, não obstará a regularização da situação jurídica do parcelamento, podendo a regularização fundiária ser implementada por etapas, na forma do artigo 51, § 3°, da Lei Federal n°. 11.977/09.

ARTIGO 15. A Comissão de Análise de Projetos de Regularização Fundiária, órgão de caráter deliberativo, normativo, consultivo e orientador quanto à regularização fundiária de assentamentos irregulares, será composta por técnicos do Poder Executivo Municipal, devendo conter, no mínimo, um técnico urbanístico, um social e um jurídico, além de garantir a participação de representantes dos moradores do núcleo no processo de regularização.

PARÁGRAFO ÚNICO . Ato do Chefe do Poder Executivo nomeará a comissão referida no *caput.*

DO PROCEDIMENTO

ARTIGO 16. Identificado o responsável pelo parcelamento irregular, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização, nos termos do artigo 38, § 2°, da Lei Federal n°. 6.766/79, estabelecendo prazo máximo de 15 (quinze) dias para comparecimento à Prefeitura munido dos seguintes documentos:

I – Comprovação da posse ou da propriedade da gleba loteada;
II – Desenhos, plantas e outras peças gráficas referentes ao parcelamento, inclusive fotos aéreas, se for o caso;
III – Outros documentos que digam respeito ao parcelamento.

§ 1°. Sendo desconhecido ou não sendo encontrado o parcelador, a notificação se dará por edital, na forma da lei.

§ 2°. Não atendida a notificação, poderá o Município promover a regularização do núcleo "ex officio", conforme artigo 40 da Lei Federal n°. 6.766/79.

LEI N° 4.554
(11 de Junho de 2.012.)

ARTIGO 17. Sendo o loteador conhecido, o Município deverá pedir judicialmente o bloqueio de tantos de seus bens quanto forem necessários para execução de todos os procedimentos necessários à regularização, inclusive aqueles referentes a buscas cartorárias, obras de infraestrutura, retificações de títulos, etc.

§ 1°. A Prefeitura deverá informar os adquirentes de lotes sobre a possibilidade de depósito das prestações, nos moldes do § 1º do art. 38 da lei 6.766/79.

§ 2°. As medidas atinentes à responsabilização do loteador não constituem óbice à regularização.

ARTIGO 18. Para cada núcleo será autuado processo de regularização pela Secretaria Municipal de Obras Projetos e Planejamento.

ARTIGO 19. A partir do Plano de Regularização do núcleo, será elaborado pelo interessado ou pelo Município nos casos especificados, o projeto de regularização urbanística que 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 6.766/79;
V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

PARÁGRAFO ÚNICO . A Prefeitura 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.

ARTIGO 20. O Projeto de Regularização será aprovado por decreto do Poder Executivo.

Parágrafo único. Compete à Secretaria de Obras, Projeto e Planejamento a emissão do Auto de Regularização.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

ARTIGO 21. 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.

§ 1°. 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, conforme definição do artigo 47, inciso II, da Lei Federal n°. 11.977/09, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2°. Para tanto, o Município deverá dispor de Conselho de Meio Ambiente e órgão ambiental capacitado.

§ 3°. O estudo técnico referido no § 1° deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

LEI N° 4.554
(11 de Junho de 2.012.)

a) caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
b) especificação dos sistemas de saneamento básico;
c) proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
d) recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
e) 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;
f) – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
g) garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

ARTIGO 22. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao Município, 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. 6°.

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.

ARTIGO 23. O Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, poderá lavrar auto de demarcação urbanística, conforme artigo 56 e seguintes da Lei Federal n°. 11.977/09, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

ARTIGO. 24. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto previsto no artigo 19 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

ARTIGO 25. Após o registro do parcelamento de que trata o artigo anterior, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados de acordo com as normas contidas nos art. 58 a 60 da lei federal 11.977/09.

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 26. 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.

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

§ 2°. 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.

ARTIGO 27. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, a Prefeitura poderá requerer por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pela Prefeitura e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

ARTIGO 28. A Prefeitura, proprietária ou imitida na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso, poderá requer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo , podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior.

LEI N° 4.554
(11 de Junho de 2.012.)

ARTIGO 29. Tratando a regularização fundiária de imóvel de propriedade do Município, a titulação dos moradores poderá ser realizada na forma da Medida Provisória n°. 2.220/01, que trata da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, preenchidos os requisitos nela estabelecidos, sob o regime de Concessão de Direito Real de Uso, previsto na Lei Federal n°. 10.257/01 e no Código Civil.

§ 1º. A Prefeitura 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.

§ 2º. Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o § 1º, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 3º. O beneficiário de contrato extinto na forma do § 1º 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.

PARÁGRAFO ÚNICO . Caso o imóvel sobre o qual o núcleo esteja implantado pertença a União ou ao Estado, bem como às respectivas entidades da administração pública indireta, a titulação dos moradores observará a legislação patrimonial respectiva.

ARTIGO 30. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

. . . Prefeitura do Município de Caieiras,em 11 de Junho de 2.012.

DR. ROBERTO HAMAMOTO
Prefeito Municipal

Registrada, nesta data, no Departamento de Secretaria – GP-11 e publicada no Quadro de Editais.

Câmara Municipal de Caieiras

Ficha de Processo

179/2012 - LEI Nº 4554/2012
Classificação: E - Tipo: Prefeitura - Data Solicitação: 15/06/2012

AUTORIZA O MUNICÍPIO DE CAIEIRAS A PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS IRREGULARES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Juntadas

Movimentação

Data	Órgão	Data	Órgão
15.06	Presidência		

Recibo de solicitação

Processo: 20120179 - LEI Nº 4554/2012
Nome Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS
Data Solicitação: 15/06/2012
Tipo: Prefeitura
Responsável: Protocolo, Lidiane (protocolo)