

LEI COMPLEMENTAR Nº 093, DE 15 DE ABRIL DE 2015.

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

O SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, e nos termos da Resolução nº 4.356/2015, da Câmara Municipal, promulga a seguinte lei:

**CAPÍTULO 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 - AEI;

II — são Áreas de Especial Interesse – AEI aquelas definidas no parágrafo 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;

VII — 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;

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

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 ou contratados.

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 domínial 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 domínial 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.

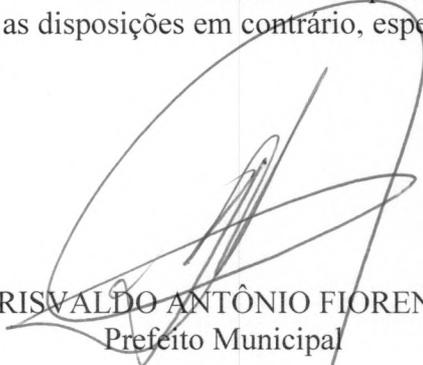
Art. 19. Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de regularização fundiária serão regulamentados mediante decreto.



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.

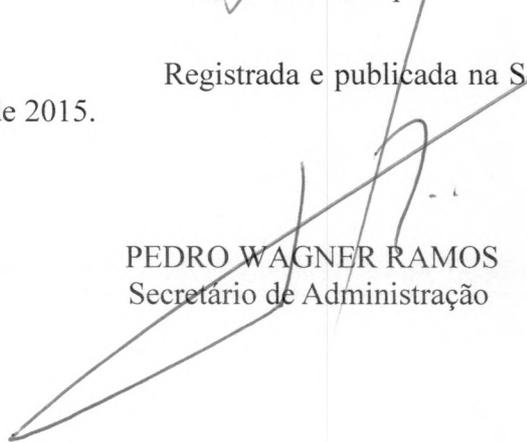
Art. 21. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

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.



FLORISVALDO ANTÔNIO FIORENTINO
Prefeito Municipal

Registrada e publicada na Secretaria de Administração da
P. M., em 15 de abril de 2015.



PEDRO WAGNER RAMOS
Secretário de Administração

