



# **MUNICÍPIO DE PAULISTÂNIA**

**CNPJ nº 01.614.826/0001-03**

**LEI ORDINÁRIA nº 285/2014,**

de 05 de Agosto de 2014.

**AUTORIZA O MUNICÍPIO DE PAULISTÂNIA A PROMOVER  
A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS PARCELAMENTOS  
IRREGULARES DO SOLO PARA FINS URBANOS E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**ALCIDES FRANCISCO CASACA**, Prefeito Municipal de Paulistânia, usando das atribuições que lhe confere o artigo 72, Inciso II, da Lei Orgânica do Município e tendo em vista o disposto na Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009 e demais legislações correlatas, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Os parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Paulistânia, implantados até 06 de julho de 2009, que tenham a finalidade residencial ou mista e que se encontrem consolidados, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei, bem como na legislação estadual e federal naquilo que for pertinente, em especial na Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

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

- I. regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e administrativas 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 de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, quando se

Rua Thomaz Magdaleno, nº 102 – Centro – Fone: (14) 3275-8799  
CEP – 17150-000 – PAULISTÂNIA – SP  
E-mail: pmpaulistania@gmail.com



# **MUNICÍPIO DE PAULISTÂNIA**

**CNPJ nº 01.614.826/0001-03**

- enquadrar nos critérios estabelecidos no art. 47, inciso VII da Lei Federal nº 11.977, de 2009;
- III. regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social;
  - IV. ocupação irregular: aquela decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis;
  - V. parcelamento consolidado: aquele em que o tempo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras circunstâncias peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse que induza ao domínio.

**§ 2º** A comprovação da implantação do parcelamento do solo irregular ou do assentamento informal far-se-á mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou através de qualquer outro documento que possua valor legal.

**§ 3º** Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta Lei, parte do parcelamento contido em área maior, quando devidamente justificado.

**Art. 2º.** São consideradas Áreas de Especial Interesse Social, as porções do território do Município destinadas à recuperação urbanística e regularização fundiária, ocupadas predominantemente por população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 3º** O procedimento de regularização fundiária consiste no conjunto de ações que visam adaptar, sempre que possível, o parcelamento irregular aos padrões urbanísticos e ambientais recomendados na legislação municipal pertinente, compreendendo a implementação de obras de infraestrutura básica e o registro do projeto no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**§ 1º** - A regularização tramitará por meio de processo administrativo próprio, instaurado de ofício ou mediante requerimento de terceiro interessado, junto à administração pública municipal, que deverá ser instruído com todas as peças técnicas; documentos e demais



# **MUNICÍPIO DE PAULISTÂNIA**

**CNPJ nº 01.614.826/0001-03**

elementos formadores da convicção destinados a averiguar e comprovar os dados necessários à tomada de decisão.

**§ 2º** - A Prefeitura de Paulistânia deverá manter em guarda permanente, os processos administrativos de regularização fundiária, em arquivo, podendo-o ser em forma digitalizada ou micro filmada.

**Art. 4º** - Não poderão ser objeto de regularização fundiária nos termos desta lei, os assentamentos ou parcelamentos irregulares ou parte deles, que apresentem uma ou mais das seguintes características:

**I** - implantação em data posterior à promulgação desta lei;

**II** - uso predominantemente industrial, comercial e ou de serviços;

**III** - não se encontrem consolidados, sendo passíveis de reversibilidade.

**IV** - existentes em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública ou situados em locais onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas sem que sejam previamente saneados, sendo obrigatória a apresentação de laudo técnico que ateste este saneamento e com a manifestação favorável do órgão ambiental estadual competente;

**V** - existentes em áreas de risco ou que, por força de legislação específica, não possam ser parceladas ou edificadas, ressalvados os casos em que existam planos específicos, fundamentados em laudos de órgãos competentes, que atestem a viabilidade técnica para sua realização, fundamentada com o devido amparo legal.

**§ 1º** - Na hipótese de qualquer uma das características definidas no caput deste artigo apresentar-se apenas em parte do assentamento, a restrição não alcançará as demais áreas que, neste caso, poderão ser objeto de regularização, desde que atendidas as demais condições presentes nesta lei.

**§ 2º** - A situação de reversibilidade prevista no inciso III deste artigo será caracterizada por laudo técnico elaborado pela Municipalidade, contemplando em especial o baixo grau de consolidação do núcleo e os seguintes aspectos: a sua localização, o tempo de ocupação, a



# **MUNICÍPIO DE PAULISTÂNIA**

**CNPJ nº 01.614.826/0001-03**

natureza das edificações existentes, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários e as situações físicas, sociais e jurídicas existentes.

**Art. 5º** – Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal 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, a segurança da posse, 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, 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** – sustentabilidade e preservação do equilíbrio urbanístico e ambiental no contexto da saúde pública e do meio ambiente.

**Art. 6º** - A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município, pela União e pelo Estado 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.

**Art. 7º.** A Prefeitura de Paulistânia será responsável pela análise e aprovação dos projetos de regularização dos parcelamentos irregulares, e pela emissão do Auto de Regularização.



# **MUNICÍPIO DE PAULISTÂNIA**

**CNPJ nº 01.614.826/0001-03**

**Parágrafo Único** - Nas situações onde se fizer necessário, o licenciamento ambiental deverá ser obtido junto a competente autoridade estadual.

**Art. 8º** - Caberá ao responsável pela implantação do parcelamento irregular ou seus sucessores, o cumprimento das exigências técnicas, administrativas e/ou jurídicas necessárias à regularização do empreendimento nos termos desta lei.

**§ 1º** - Identificado o responsável, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a regularização, nos termos do artigo 38, § 2º, da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

**§ 2º** - Sendo desconhecido ou não sendo encontrado no endereço constante nos instrumentos de alienação, no do registro de imóveis e nos cadastros do Município, far-se-á a notificação por edital.

**§ 3º** - Poderá ainda o Município, nas situações previstas no caput deste artigo, adotar as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis, visando a compelir o responsável a promover os atos necessários à regularização.

**§ 4º** - O Município poderá exigir dos responsáveis pela implantação do parcelamento em processo de regularização, as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

**Art. 9º** - Caso o responsável, depois de notificado, não providencie a regularização ou ainda nas hipóteses de não cumprir os compromissos e cronogramas definidos que tenha firmado, poderá o Município promovê-la de ofício, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança amigável ou judicial, nos termos do artigo 40 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 10** - As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.



# **MUNICÍPIO DE PAULISTÂNIA**

**CNPJ nº 01.614.826/0001-03**

**§ 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. 11 -** A regularização depende da aprovação do Projeto Urbanístico de Regularização pelos técnicos municipais após a verificação do cumprimento das exigências legais, que deverá constar certificada no processo administrativo pertinente, sendo ao seu final, expedido o respectivo Auto de Regularização.

**Art. 12 -** Para a promoção da regularização do parcelamento irregular, o seu devido processo administrativo deverá conter 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 áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários;
- IV -** as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais quando previstas em Lei;
- V -** as condições para promover a segurança da população onde forem identificadas situações de risco;
- VI -** as soluções para a drenagem das águas pluviais;
- VII -** as medidas que visem a garantir a trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;
- VIII -** a 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;



# **MUNICÍPIO DE PAULISTÂNIA**

**CNPJ nº 01.614.826/0001-03**

- IX** – a implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;
- X** – a implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;
- XI** – a recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas quando for o caso;
- XII** – a implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- XIII** – recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;
- XIV** – a garantia de acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;
- XV** – a largura mínima das vielas sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção; e
- XVI** – a utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores e arbustos.

**Art. 13** - Atendidas as exigências do art. 54 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 e mediante manifestação favorável da competente autoridade ambiental do Estado, podem ser objeto de regularização fundiária de interesse social os parcelamentos consolidados localizados no todo ou em parte, em Áreas de Preservação Permanente, implantados até 31 de dezembro de 2007, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

**§ 1º** – O estudo técnico referido neste artigo 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 urbana e ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;



# **MUNICÍPIO DE PAULISTÂNIA**

**CNPJ nº 01.614.826/0001-03**

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

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

**§ 2º** – As áreas do parcelamento que forem objeto da regularização prevista no caput deste artigo e que ocuparem Área de Preservação Permanente deverão manter suas características, vedado o desdobro ou desmembramento dos lotes e a ampliação da impermeabilização de sua área.

**Art. 14** – Na Regularização de Interesse Social poderá ser admitida a redução dos índices urbanísticos exigidos para a área mínima dos lotes, as dimensões do viário, de áreas públicas, entre outros, de forma a compatibilizar o Projeto de Regularização com a realidade da implantação do assentamento, desde que garantidas as condições de habitabilidade, salubridade e trafegabilidade, nos termos do artigo 52 da Lei Federal nº 11.977, de 07 de junho de 2009.

**Art. 15** – Caso existam no parcelamento lotes ainda sem edificação, sempre que possível, estes deverão ser destinados ao uso público, até atingir o percentual mais próximo possível daquele previsto na legislação de parcelamento do solo.

**Art. 16** - O Executivo municipal, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, fica autorizado a lavrar auto de demarcação urbanística, com base no estudo fundiário efetuado e nas formas previstas nos artigos 47, III e 56 e seguintes da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

**Art. 17** - Fica o Executivo municipal, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, autorizado a conceder título de legitimação de posse aos ocupantes de lotes de áreas particulares que tenha averbada demarcação urbanística em sua matrícula, na forma prevista nos art. 58 a 60 da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

**Art. 18** - As obras complementares de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários, poderão ser realizadas mesmo antes de concluída a regularização jurídica da situação dominial



# **MUNICÍPIO DE PAULISTÂNIA**

**CNPJ nº 01.614.826/0001-03**

do parcelamento, podendo a regularização fundiária ser implementada por etapas, na forma do art. 51, § 3º, da Lei Federal nº. 11.977, de 07 de julho de 2009.

**Art. 19** - Para se promover à regularização jurídico-fundiária de interesse social dos assentamentos irregulares localizados em áreas de domínio do Município, deverão ser utilizados os instrumentos jurídicos necessários à titulação dos moradores, entre eles, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia; a Concessão de Direito Real de Uso; a doação, e a compra e venda, nos termos que dispõe o artigo 92 e seguintes da Lei Orgânica do Município, ficando estas dispensadas de licitação pelo caráter social que as revestem.

**Art. 20** - A regularização fundiária de assentamentos ou parcelamentos existentes em áreas públicas de uso comum do povo deverá ser precedida de desafetação, passando para a categoria de bens disponíveis do Município, através de lei específica, atendendo o disposto no art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo, com as alterações estabelecidas pela Emenda nº 23 de 2007.

**Art. 21** - Para os empreendimentos de interesse específico, a sua regularização fundiária será processada nos termos do art. 61 e seguintes da Lei Federal nº 11.977/2009.

**§ 1º** - O responsável pela implantação do parcelamento ou qualquer dos legitimados previstos no art. 6º, deverá apresentar o Projeto de Regularização ao Executivo Municipal que poderá aprová-lo ou não, recomendando, quando for o caso, as devidas complementações e/ou alterações.

**§ 2º** A Prefeitura nestes casos deverá emitir parecer estabelecendo 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 pertinente.

**§ 3º** - 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 neste caso o montante ser revertido para qualificação da região onde está situado o empreendimento.



# **MUNICÍPIO DE PAULISTÂNIA**

**CNPJ nº 01.614.826/0001-03**

**§ 4º** - A compensação de que trata o § 2º poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade municipal competente, nos casos em que esta assumir a regularização, nos termos do disposto no artigo 50 da Lei Federal nº. 11.977, de 07 de julho de 2009 ou do artigo 40 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 22** – A regularização do parcelamento de solo não implica o reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador ou seus prepostos junto aos adquirentes das unidades imobiliárias, mesmo que expressas em contrato.

**Art. 23-** Nas regularizações de interesse específico, deverão ser observadas as restrições quanto à ocupação de Áreas de Proteção Permanente – APP se de outras incidências ambientais e a definição das responsabilidades relativas à implementação das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas, ouvida a autoridade competente na forma da Lei.

**Art. 24**–Uma vez aprovado o projeto de regularização, a autoridade municipal expedirá o seu respectivo Auto de Regularização.

**Art. 25**– A existência de débitos fiscais relativos ao Imposto Predial não obsta a regularização do parcelamento nem a primeira transferência de domínio.

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

Registre-se, Publique-se, Afixe-se e Cumpra-se.

P. M. Paulistânia, 05 de Agosto de 2014.

**ALCIDES FRANCISCO CASACA**  
Prefeito Municipal

**REGISTRO:**

A presente Lei Ordinária foi devidamente registrada pela Secretaria da Prefeitura Municipal sob nº 285/2014, em fls. 38, no 2º Livro de Registro de Leis Ordinárias.

**P M** de Paulistânia, 05 de agosto de 2014.

**JOSÉ WALTER ROBERTO**  
Assessor Técnico Administrativo