



LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 226 DE 17 DE SETEMBRO DE 2015

Autoria: Poder Executivo
Prefeito Municipal

“Dispõe sobre a regularização dos loteamentos denominados como Parque Eldorado, Jardim Rosemary e Beira Rio I e II situados nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) definidas como Macrozona de Interesse Social (MIS) pelo Plano Diretor do Município inseridas no Programa de Regularização Fundiária do Programa Cidade Legal”

DENIS EDUARDO ANDIA, Prefeito do Município de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Municipal:

Art. 1º Esta lei autoriza a regularização fundiária de imóveis com área inferior ao estabelecido na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, inseridos no *Programa de Regularização Fundiária do Programa Cidade Legal*, nos termos das leis: 11.977/09 e 12.424/11 que alterou parte da legislação de registro de imóveis, lei 6.015/73 e parcelamento de solo, lei 6.766/79, Decreto Estadual 52.052/07, 52.053/07; além das normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Provimentos 58/1989, 18/2012, 25/2012, 16/2013, 21/2013 e 37/2013 e Provimento Federal 44/2015, localizados em loteamentos e empreendimentos imobiliários, considerados como tais os assentamentos sobre imóveis com destinação urbana, consolidados anteriormente à data da presente Lei, de modo a garantir o direito social à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, assim como o pleno desenvolvimento das funções sociais da posse, da propriedade urbana e da cidade, conferindo titulação aos seus ocupantes.

Art. 2º Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo 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.

Art. 3º A regularização fundiária de interesse social caracteriza-se na presença dos seguintes requisitos:



I – Em terras particulares ou públicas dominiais, quando haja ocupação, titulada ou não, predominantemente de população de baixa renda e para fins residenciais, de forma mansa e pacífica, por pelo menos 05 (cinco) anos; ou

II – Em imóveis situados em ZEIS (ou MIS) ou em terras públicas declaradas de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária pela União, pelo Estado ou pelo Município.

Art. 4º A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelo Estado, pelo Município e também por:

I – Seus beneficiários, individual ou coletivamente;

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; e

III – Responsáveis pelo parcelamento do solo.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

Art. 5º No âmbito da regularização fundiária, o Município aceitará, para fins de composição das áreas públicas do parcelamento do solo, das situações já consolidadas, os seguintes critérios e condições:

I – Fica dispensada do atendimento aos índices de áreas institucionais e de sistema de lazer, a regularização fundiária de interesse social em áreas particulares, públicas ou promovidas pela Municipalidade, caso não haja área disponível no núcleo a ser regularizado.

II – O percentual de área destinado ao sistema viário será aceito conforme as metragens existentes "in loco"; não podendo apresentar largura inferior a 2,70 m.

III – A dimensão mínima dos lotes será aceita conforme as metragens existentes "in loco"; não podendo ter área inferior a 80,00m².

IV – Os lotes que compõe o projeto de regularização somente poderão ser subdivididos se os lotes resultantes tiverem área mínima de 125,00m² e 5,00m de testada.



V – Fica dispensada do atendimento aos índices de Áreas Institucionais e de Sistema de Lazer a Regularização Fundiária de interesse específico, tais como: os Conjuntos Habitacionais promovidos pelos Programas Habitacionais dos Governos Estaduais e Federais; e os parcelamentos do solo que caracterizem como desmembramento, ou seja, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 6º O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – As áreas ou lotes a serem regularizados;

II – As edificações a serem realocadas, caso sejam consideradas sem condição de habitabilidade;

III – As vias de circulação existentes ou projetadas;

IV – As áreas destinados ao uso público, se for o caso;

V – As medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais;

VI – 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;

VII – As medidas previstas para a adequação da infraestrutura básica.

Art. 7º A regularização jurídica do parcelamento do solo, a qual compreende a aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Município e pelo órgão ambiental competente, o devido registro no Ofício de Registro de Imóveis e os demais atos atinentes a situações dominiais, independe da regularização urbanística do parcelamento, entendida esta como a implantação, de fato, dos índices e requisitos urbanísticos.

Art. 8º Para os fins do disposto desta Lei Complementar, 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, inclusive em pecúnia.

§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, 02 (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 garante força de título executivo extrajudicial.

§3º A aprovação do projeto de regularização fundiária nos termos do "caput" deste artigo não exime o Município de promover o devido procedimento administrativo, para apuração dos responsáveis pelo parcelamento irregular do solo, a fim de se exigir a compensação pecuniária ou "in natura" pelas áreas destinadas ao domínio público, nos termos desta Lei Complementar, assim como o cumprimento das responsabilidades previstas neste artigo.

§4º A aprovação prevista no "caput" deste artigo não exime os responsáveis pelo parcelamento irregular do solo de suas responsabilidades penais, civis e administrativas, ainda, da compensação pecuniária ou "in natura" pelas áreas destinadas ao domínio público, nos termos desta Lei, assim como do cumprimento das responsabilidades previstas neste artigo.

Art. 9º Para fins de regularização urbanística do parcelamento do solo de interesse específico, a qual compreende a implantação, de fato, dos índices e requisitos urbanísticos, assim como para fins de responsabilização dos responsáveis pelo parcelamento do solo, atendido o disposto no Art. 3º os demais índices e requisitos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar poderão, por decisão devidamente fundamentada, sob parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, ser abrandados ou dispensados pelo Município, conforme determine a realidade concreta do parcelamento, de forma a se definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para o parcelamento a ser regularizado, em



atendimento aos princípios urbanísticos da real necessidade, da subsidiariedade e da viabilidade da legislação urbanística.

Art. 10 A presente Lei contempla os seguintes núcleos de interesse social denominados: Beira Rio I e II, Parque Eldorado e Jardim Rosemary.

Art. 11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Bárbara d'Oeste, 17 de setembro de 2015.


DENIS EDUARDO ANDIA
Prefeito Municipal