



# *Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br)      [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

### **Projeto de Lei Complementar nº 03 De 07 de outubro de 2014**

**“Dispõe sobre a regularização de Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados, estabelecendo critérios e diretrizes para a regularização urbanística e fundiária e dá outras providências”.**

**Adauto Batista de Oliveira**, Prefeito Municipal da Estância Turística de Joanópolis, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Fica o Executivo Municipal autorizado a promover a Regularização Fundiária, nos termos desta Lei, dos Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados, independentemente da zona de uso em que se localizem.

**§ 1º** - Os loteamentos, considerados como tais os assentamentos sobre imóveis com destinação urbana, ainda que localizados em zona de expansão urbana, consolidados anteriormente à data de expedição do Decreto Estadual 56.909 de 05 de abril de 2011, poderão ser regularizados na forma prevista nesta Lei, de modo a garantir o direito social à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, assim como o pleno desenvolvimento nas funções sociais da posse, da propriedade urbana e da cidade, conferindo titulação aos seus ocupantes e também como o atendimento ao convenio “Cidade Legal” da Secretaria Estadual de Habitação.

**§ 2º** - A regularização de imóveis em áreas ambientalmente protegidas deverá observar os dispositivos previstos em legislação cabível, especialmente o disposto no art. 54, §§ 1º e 3º da Lei nº 11.977/09

**Art. 2º** - Para os efeitos desta lei consideram-se Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados aqueles 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, bem como os assentamentos precários, parcelamentos do solo, condomínios ou conjunto habitacionais implantados, antes da Lei Federal 11.977/09, sem o devido



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

registro, aprovação dos órgãos competentes ou implantados em desacordo com o projeto aprovado;

§ 1º – Não poderão ser definidos como Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados, os assentamentos urbanos que apresentem as seguintes situações:

**I** - onde o uso predominante for industrial, comercial e ou de serviços;

**II** – ter iniciado sua implantação em data posterior à promulgação desta Lei;

**III** – áreas onde, por força de legislação, não é permitido o uso residencial, ressalvadas as hipóteses previstas na legislação específica.

**IV** - sejam passíveis de reversibilidade.

§ 2º - Quando a ocorrência das situações previstas neste Art. se der de forma parcial, a restrição não alcançará as demais áreas do núcleo.

§ 3º - A situação de reversibilidade prevista no Inciso IV deste Artigo será caracterizada pelo baixo grau de consolidação do núcleo, levando-se em consideração a sua localização, o seu tempo de ocupação, a natureza das edificações existentes, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários e a sua situação física, social e jurídica.

**Art. 3º** - Constituem-se em objetivos gerais da regularização para os efeitos desta Lei:

**I** – a utilização e/ou a adequação da propriedade a sua função social;

**II** – garantia do direito à moradia digna, visando à segurança jurídica da posse;

**III** – o controle efetivo da utilização do solo urbano;

**IV** – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

**V** - ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br)

[www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

**VI** - as ações integradas voltadas a inibir a especulação imobiliária, evitando o processo de expulsão de seus habitantes;

**VII** - dar conhecimento do processo de regularização a população envolvida;

**VIII** - o respeito à tipicidade e as características das áreas em estudo quando das intervenções necessárias à efetiva implantação da regularização.

**IX** - a promoção, sempre que possível, de medidas mitigatórias, reparatórias ou compensatórias que busquem sanear as situações urbanas consolidadas em desconformidade com normas estabelecidas nas legislações aplicáveis, notadamente aquelas decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a remoção e/ou execução de obras necessárias à eliminação dos riscos potenciais ao meio ambiente.

**Art. 4º** - A regularização tratada por esta Lei abrangerá aspectos urbanísticos e fundiários.

**Parágrafo único** -. Para os efeitos desta lei considera-se por regularização:

**I** – urbanística: o conjunto de intervenções necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, a eliminação de situações de risco, a articulação das vias de circulação ao sistema viário oficial e a implantação dos equipamentos básicos de infra-estrutura urbana, constituída por rede de abastecimento de água potável, solução para o esgotamento sanitário, escoamento de águas pluviais, iluminação pública e solução para energia elétrica domiciliar.

**II** – fundiária: a instrução documental que permita o registro imobiliário do Núcleo Habitacional e possibilite o registro das áreas públicas que passarão ao domínio do Município e dos lotes ou terrenos em nome de seus adquirentes ou sucessores.

**Art. 5º** - O Executivo Municipal poderá promover a regularização urbanística e fundiária conjuntamente, ou em etapas distintas.

**§ 1º** – Por ocasião da regularização fundiária, ocorrendo a hipótese de o núcleo não estar dotado de toda a infra-estrutura básica, o Poder Executivo deverá elaborar cronograma físico de implantação das obras/equipamentos necessários;



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br)

[www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

§ 2º – Os eventuais dispêndios financeiros oriundos dessas obras poderão ser arcados pelo Poder Público ou através da implantação de contribuição de melhoria, com fulcro na eliminação de tais desconformidades, de acordo com a natureza pública ou privada de cada parcelamento.

**Art. 6º** - Fica permitida a regularização, no todo ou em parte, dos Núcleos Habitacionais de que trata esta Lei quando assim justificado pelo Poder Executivo.

**Art. 7º** – Caberá ao responsável pela implantação do Núcleo Habitacional Irregular, e na sua falta a seu(s) sucessor(es) o cumprimento de todas as exigências técnicas, administrativas e/ou jurídicas necessárias à sua regularização.

§ 1º Identificado o responsável, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a regularização, nos termos do Art. 38 e seguintes da Lei Federal 6.766/79.

§ 2º. Sendo desconhecido ou não sendo encontrado, far-se-á a notificação por edital.

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

**Art. 8º** – Caso o responsável, depois de notificado, não providencie a regularização ou ainda nas hipóteses de não cumprir os compromissos e cronogramas definidos para a regularização, poderá o Município promovê-la de ofício, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança amigável ou judicial, nos termos do Art. 40 da Lei Federal nº 6.766/79.

**Parágrafo único** – A regularização poderá ainda ser promovida supletivamente, no todo ou em parte por 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.

## INTERESSE SOCIAL X INTERESSE ESPECÍFICO

**Art. 9º** - A regularização fundiária de interesse social caracteriza-se na presença dos seguintes requisitos:

**I** - em que a área esteja ocupada, predominantemente por população de baixa renda de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos;



# *Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br)

[www.ioanopolis.sp.gov.br](http://www.ioanopolis.sp.gov.br)

**II** – imóveis situados em ZEIS (Zona especial de interesse social); ou

**III** - de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização de interesse social;

**Parágrafo Único** – Na ausência de legislação municipal que defina o zoneamento de seu território, poderá o Poder Executivo, através de Decreto fundamentado, declarar área como sendo de Interesse Social, a fim de atender o estabelecido nesta Lei.

**Art. 10º** - Considera-se regularização fundiária de interesse específico aquela em que não esteja caracterizado o interesse social nos termos do art. 9º desta Lei.

**Art. 11º** - O procedimento de regularização fundiária de interesse social ou específico deverá obedecer ao disposto na Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009 e nas normas técnicas de serviços de Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**Art. 12º** - A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelo Estado, pelo Município e também por:

**I** - Seus beneficiários, individual ou coletivamente;

**II** - Cooperativas habitacionais, associação 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 de solo.

**Parágrafo Único** – Os legítimos previstos no caput poderão promover todos os atos necessários á regularização fundiária, inclusive os atos de registros.

**Art. 13º** - No âmbito de regularização fundiária, o Município aceitará para fins de composição das áreas públicas do parcelamento do solo, os seguintes percentuais:

**I** - Regularização fundiária de interesse social:

a) O sistema viário, e lotes serão aceitos as metragens existente “in loco”; não podendo terem os lotes dimensões, inferior a 60 m<sup>2</sup> ou viário com menos de 5 m de largura, exceções estas para qual haverá necessidade de aprovação específica da municipalidade.



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

b) Os lotes contemplados com as metragens deste Art. e parágrafos, não poderão ser desdobrados ou sofrer subdivisões; exceto quanto na subdivisão, a área do lote a ser desmembrado não contenha área inferior a 125,00 m<sup>2</sup>.

## II - Regularização fundiária de interesse específico:

a) Em parcelamento do solo que caracterizem loteamento, ou seja, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, deverá ser garantido um mínimo de 15% (quinze por cento) destinado à referidos logradouros e/ou vias de circulação;

b) Em parcelamento de solo que caracterizem desmembramento, ou seja, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros, nem prolongamento, modificações ou ampliação dos já existentes, até 10 lotes.

**Art. 14º** - O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - As áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações serão realocadas;

II - A via de circulação existente ou projetada e, se possível, as outras áreas destinadas de uso público;

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

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, de 19 de dezembro de 1979; e

V - As medidas revistas para a adequação da infraestrutura básica.

## DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

**Art. 15º** - A regularização jurídica do parcelamento do solo, a qual compreende a aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Município, pela Secretaria de Habitação do Estado e pelo órgão ambiental competente, o devido registro no Ofício de Registro de Imóveis e os demais atos atinentes a situações



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

dominiais, independe da regularização urbanística do parcelamento, entendida esta como a implantação, de fato, dos índices e requisitos urbanísticos.

**Art. 16º** - Para os fins do disposto no artigo 15º desta Lei, a Secretaria de Obras e Projetos deverá definir nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária 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 exigida, inclusive em pecúnia.

§ 1º - A critério da Secretaria de Obras e Projetos as responsabilidades previstas no *caput* deste artigo poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária, com base na análise de, pelo menos, 2 (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 exigida 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 do art. 7º e 8º 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



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br)

[www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

destinadas ao domínio público, nos termos do art. 7º e 8º desta Lei Complementar, assim como o cumprimento das responsabilidades previstas neste Artigo.

**Art. 17º** - Para fins de regularização urbanística do parcelamento do solo, que compreende a implantação de fato, dos índices e requisitos urbanísticos, assim como para fins de responsabilidade dos responsáveis pelo parcelamento do solo, atendido o disposto no art. 13º e 14º, os demais índices e requisitos urbanísticos previstos nesta Lei poderão por decisão devidamente fundamentada, sob parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, ser abrandado ou dispensado 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 de legislação.

**Art. 18º** - Quando a distinção das áreas públicas definidas nesta Lei não atingir os percentuais mínimos, poderão as áreas faltantes ser locadas, sob responsabilidade exclusiva do parcelador, ou seu preposto, fora do limite do parcelamento, desde que aprovadas pela Prefeitura e devidamente grafadas e registradas como tal.

**§ 1º** - Para a regularização de loteamento de interesse específico deverão ser reservadas além das áreas utilizadas pelo sistema viário, no mínimo, 15% de área pública.

**§ 2º** - Nos casos em que comprovadamente foram vendidos todos os lotes sem reserva das áreas previstas no *caput* deste artigo, deverá ser feita a compensação das áreas públicas faltantes através de:

**I** - Doação ao Município de outras áreas fora do parcelamento a ser regularizado que representem o valor atual daquelas que deveriam ser reservadas;

**II** - Recolhimento em pecúnia junto aos cofres municipais do valor correspondente ao preço da área atual que deveria ser reservada, de acordo com o estabelecido no § 1º;

**III** - As áreas de que trata o “caput”, quando destinadas a área verdes, deverão ser definidas e aprovadas pela Prefeitura e somente poderão ser compensadas através da destinação de outra área verde;

**§ 3ª** - Os valores recolhidos na forma do inciso II do parágrafo anterior serão depositados em conta própria e servirão para pagamento de desapropriação ou para implantação de serviços de infraestrutura, urbanização e manutenção de praças e áreas verdes para os núcleos inseridos no programa “Cidade Legal”.



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

§ 4º - O estabelecimento do valor correspondente as áreas que deveriam ser reservadas será feito por comissão de avaliação de imóvel que será nomeada para tal fim e sujeito a aprovação da Prefeitura.

**Art. 19º** - Caso haja áreas remanescentes ao parcelador, estas serão hipotecadas em favor do Município para a garantia da infraestrutura, suplementada por outra garantia se necessário e somente serão liberadas após a conclusão das obras.

**Art. 20º** - Não havendo áreas remanescentes aos parceladores, a aprovação somente se dará após TAC feito entre a Prefeitura, o loteador e eventualmente os compradores determinando a responsabilidade para a execução da obras de infraestrutura num prazo de 2 (dois) anos prorrogável por mais 2 (dois) anos.

§ 1º - As obras poderão ser feitas através de contribuição de melhorias pelos compradores.

**Art. 21º** - Poderão ser regularizados os desmembramentos e desdobros de lotes em áreas situadas no perímetro urbano e em zona de expansão urbana, dos quais resultem áreas iguais ou maiores a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) até no máximo 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) desde que seja comprovada a existência de edificações em uma das frações em data anterior a promulgação da presente Lei e se tratar de empreendimentos de interesse social e comprovem:

**I** - A existência de edificações nos imóveis;

**II** - O cadastramento individual de cada unidade em data anterior à publicação desta Lei.

**Parágrafo Único** – Nos casos de regularizações definidos por este Art., é obrigatória a regularização da edificação em conjunto com a regularização do parcelamento.

## DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

**Art. 22º** – As regularizações dos Núcleos Habitacionais promovidas pela Municipalidade têm o caráter de urbanização específica, visando a atender aos padrões de desenvolvimento urbano e são consideradas de interesse público em conformidade com os Art.s 4º e 53-A, da Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979.

**Art. 23º** – Para cada Núcleo Habitacional deverá ser elaborado um projeto específico de regularização, segundo diretrizes previstas nesta lei, devendo definir, no mínimo, os seguintes elementos:



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br)

[www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

**I** – identificação das áreas ou lotes a serem regularizados, definições quanto ao seu dimensionamento, em função da especificidade da ocupação já existente e dos indicadores de salubridade e habitabilidade;

**II** – as vias de circulação existentes ou projetadas que possibilite o acesso a todos os lotes, com a sua integração ao sistema viário oficial e as outras áreas com destinação específica;

**III** – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso;

**IV** – as condições para promover a segurança da população em situações de risco;

**V** – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica; e

**VI** - identificação se houver necessidade, das unidades ou edificações que deverão ser relocadas.

§ 1º - A aprovação municipal da Regularização Fundiária prevista no “caput” deste Artigo, far-se-á mediante Decreto do Executivo onde conste, entre outros:

- a) Proprietário;
- b) Promotor da regularização;
- c) Promotor do parcelamento irregular;
- d) Endereço do empreendimento;
- e) Tipo e denominação do empreendimento;
- f) Área de lotes;
- g) Áreas públicas (se existentes);
- h) Sistema viário;
- i) Áreas institucionais (se existentes);
- j) Espaços livres de uso público (se existentes);
- k) Sistema de lazer (se existentes);
- l) Áreas verdes (se existentes);
- m) Área reservada (se existentes);
- n) Outros (se existentes);
- o) Área total loteada.

§ 2º - A aprovação municipal corresponderá ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado;



# *Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

§ 3º - Não sendo apresentado o licenciamento ambiental pelo Município, será exigida a Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental (DCUA) emitida pelo Estado, por meio do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal (Decreto Estadual nº 52.052, de 13 de agosto de 2007), e, na sua ausência, será exigida licença expedida pela CETESB para os casos previstos em lei.

**Art. 24º** – Deverão ser previstas na regularização urbanística, sempre que possível, além das áreas destinadas ao sistema viário, áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários definidos no projeto de regularização de cada Núcleo.

§ 1º: - A ausência de áreas verdes e institucionais poderá ainda ser objeto de compensação, mediante a disponibilização de outras áreas livres, contíguas ou próximas, dotadas de equipamentos públicos que atendam as necessidades da população local;

§ 2º - A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade competente, desde que nas proximidades já existam outras áreas com as mesmas finalidades que atendam as necessidades da população local, através de competente certidão municipal.

## **DA REGULARIZAÇÃO PROMOVIDA PELO PARTICULAR**

**Art. 25º** – Na hipótese do responsável pela implantação do Núcleo Habitacional assumir a responsabilidade pela regularização, sem prejuízo do cumprimento da legislação federal e estadual, no que for aplicável, deverá apresentar:

**I** - requerimento assinado;

**II** - termo de responsabilidade pela regularização;

**III** - certidão de propriedade atualizada correspondente à gleba parcelada, comprovando a existência de cadeia dominial;

**IV** - comprovação da implantação do parcelamento até a data da presente Lei e os demais requisitos do Art. 2º;

**V** - relação das alienações efetuadas e cópia dos respectivos instrumentos;

**VI** - Levantamento Planimétrico Cadastral ou Planialtimétrico Cadastral, quando a declividade da área assim o exigir, constando o respectivo lançamento do perímetro tabular e devendo obedecer às Normas Municipais, com



# *Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br)

[www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

assinatura de profissional habilitado com o devido recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT);

**VII** - Projeto Urbanístico de Regularização e memorial descritivo do Núcleo a ser regularizado e devendo obedecer às prescrições das Normas Municipais, com assinatura de profissional habilitado, com o recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT);

**VIII** - cronograma físico-financeiro da execução das obras e serviços necessários;

**IX** - instrumento de garantias previstas na legislação vigente ou Termo de Ajustamento de Conduta, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização.

§ 1º - A qualquer momento, o Município poderá dispensar a apresentação de alguns dos itens constantes dos incisos acima, ou exigir novos documentos e peças técnicas, de acordo com as peculiaridades de cada caso;

§ 2º - A comprovação da data de implantação do parcelamento será feita através de documento expedido pela Administração Pública Municipal;

§ 3º - Havendo a necessidade de execução de obras para adequar o Núcleo Habitacional Irregular aos parâmetros previstos no Projeto Urbanístico de Regularização a Prefeitura expedirá o licenciamento para a sua execução;

§ 4º - Quando se tratar de obras que necessitem de análise e anuência de órgãos Estaduais conforme previsto na legislação vigente, deverá ser obtido o respectivo licenciamento.

**Art. 26º** - Uma vez apresentado o Projeto de Regularização, caberá a Prefeitura constatar o atendimento dos requisitos previstos nesta lei, visando sua aceitação.

**Art. 27º** – O requerimento de regularização será analisado pelo setor competente que, verificando a inexistência de qualquer exigência a ser cumprida em face dos dispositivos desta Lei e das demais exigências municipais, estaduais e federais dispostas nas legislações pertinentes, expedirá o Auto de Regularização e respectivo Decreto de Regularização, nos moldes do Parágrafo Único do Art. 12 deste diploma.

## **DA REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**



# *Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

**Art. 28º** - O projeto de regularização de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos.

**Art. 29º** – Poderá o Poder Público responsável pela regularização fundiária de Núcleos Habitacionais de Interesse Social, lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, e promover a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal 11.977 de 07 de julho de 2009 e alterada pela Lei 12.424 de 16 de junho de 2011, bem como pelo Provimento 37/2013 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

### **DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA E DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

**Art. 30º** – Para se promover a regularização jurídico fundiária dos Núcleos Habitacionais localizados em áreas de domínio público, o Executivo Municipal deverá utilizar os instrumentos jurídicos necessários, entre eles, a Doação, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e a Concessão de Direito Real de Uso, sem prejuízo daqueles já estabelecidos em legislação específica.

**Art. 31º** – As Concessões de Direito Real de Uso assim como as Concessões de Uso Especial para fins de Moradia, serão firmadas mediante contrato, pelo prazo de até 99 (noventa e nove) anos, facultada a renovação por igual período, ficando dispensada a licitação.

**§ 1º** - As Concessões de Uso Especial para fins de Moradia terão por objeto, área nunca superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**§ 2º** - Havendo ocupação constituída em área que exceda ao limite estabelecido no parágrafo anterior, poderá o executivo municipal:

**I** – reintegrar o Município na posse da área excedente, que deverá ser utilizada na formação e ampliação de outros lotes, ou sistemas de lazer, ou vias de circulação ou na implantação de equipamentos comunitários, desde que haja viabilidade técnica; ou

**II** – outorgar o título de concessão da área, até o máximo de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por meio de contrato de concessão de direito real de uso de natureza gratuita, sendo que sobre a área excedente poderá ser elaborado termo ou contrato de cessão de direito real de uso a título oneroso, cujos valores serão definidos em legislação específica;



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

**Art. 32º** – O Poder Público Municipal registrará em arquivo próprio as concessões de uso especial para fins de moradia e as concessões de direito real de uso em favor do beneficiário, cujos instrumentos serão levados a registro na circunscrição imobiliária competente, nos termos do Art. 167, Inciso I, item 37 e 40, da Lei Federal n. 6.015/73.

**Art. 33º** – Poderá o Executivo definir outras formas de transmissão dos lotes aos beneficiários através de lei específica e condicionados ao efetivo interesse público, devidamente fundamentado, inclusive doação.

**Art. 34º** - A regularização de parcelamentos de interesse social em áreas públicas destinadas ao uso comum do povo e uso especial, deverá ser precedidas de desafetação, através de lei específica, atendendo o disposto na Constituição do Estado de São Paulo.

**Art. 35º** - Os lotes resultantes de parcelamento de áreas públicas serão destinados, prioritariamente, aos respectivos ocupantes, devendo-se obedecer às seguintes normas:

**I** – a cada família ocupante será destinado um único lote de uso residencial ou misto;

**II** - é admitida, excepcionalmente, a destinação de um segundo lote, existindo edificação, com uso exclusivamente não residencial, desde que comprovadamente utilizada para sustento familiar;

**III** – somente poderão ser beneficiadas com a concessão de lotes em áreas públicas as famílias de baixa renda.

**IV** – deverá ser adotada a política de titularidade preferencialmente feminina com a lavratura do instrumento de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou de Concessão de Direito Real de Uso em nome da mulher que, nesta condição, encabece a unidade familiar.

§ 1º - Entende-se por família a pessoa e seu cônjuge ou companheiro (a), os filhos (as) ou equiparados e as pessoas que comprovadamente vivam sob a dependência econômica daquele que detém o poder familiar.

§ 2º - Ocorrendo à separação do casal beneficiado pela concessão e havendo filhos menores, a transferência dos direitos deverá ser feita em favor daquele que ficar com a guarda dos filhos, salvo se este renunciar a esse benefício de ordem ou transferir seu domicílio em companhia dos filhos.



# *Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br)

[www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

§ 3º - Na hipótese de morte dos beneficiários, a transferência se fará em favor do cônjuge supérstite ou dos filhos, salvo ajuste entre os herdeiros ou decisão judicial em contrário, vedada à transferência da concessão a terceiros, em prejuízo dos herdeiros do beneficiário.

**Art. 36º** – É vedada a concessão de uso ao proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural, ainda que localizado fora dos limites do Município.

**Art. 37º** – Integrarão, necessariamente, os contratos administrativos de concessão de uso especial para fins de moradia, de concessões de direito real de uso ou no instrumento de doação, se for o caso, as seguintes disposições normativas:

**I** – a proibição de cessão, transferência, locação ou qualquer outra forma de transmissão da posse do lote a terceiros, sem prévia e expressa autorização do poder concedente, que deverá ser formalizada pela mesma forma da concessão original;

**II** – a destinação do lote para finalidade habitacional ou mista.

**Art. 38º** – Estará sujeito à perda da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou a da Concessão de Direito Real de Uso o cessionário que:

**I** - der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual específico;

**II** – ceder, locar, transferir, total ou parcialmente o imóvel objeto de contrato de concessão a terceiros, sem prévia e expressa autorização do Poder Executivo;

**III** – utilizar o imóvel para fins contrários à lei e aos bons costumes ou em atividades que causem prejuízo à saúde e a segurança dos demais moradores.

§ 1º Verificando-se a ocorrência de uma das hipóteses previstas nos incisos I, II e III deste artigo, deverá o Poder Executivo instaurar o procedimento administrativo correspondente para apuração dos fatos, que poderá resultar na revogação da concessão e conseqüente retirada do concessionário, notificando-o previamente para efetuar desocupação da área concedida.

§ 2º - Uma vez revogada a concessão na forma do parágrafo anterior, perderão os concessionários e os respectivos cônjuges ou companheiros que agiram com culpa, o direito de participar(em) de qualquer outro programa ou projeto habitacional com a participação do Município.



# *Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 39º** – A regularização de que trata esta Lei poderá ser objeto de parceria entre a Prefeitura e por aqueles previstos nos Art.s 7º e 8º desta Lei, observadas as responsabilidades técnicas envolvidas.

**Art. 40º** – Aplicam-se subsidiariamente, no que couber, os dispositivos previstos nas Leis nº. 6.766/79, 10.257/01, 11.977/09, 12.424/2011 e Provimento 37/2013.

**Art. 41º** – Nos termos do Art. 49 da Lei Federal 11.977/2009, o Município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território, não sendo óbice para sua implementação a ausência de regulamentação específica sobre a matéria.

**Parágrafo Único** - Nos termos do Art. 52 do citado diploma, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento de solo, mediante aprovação do Projeto de Regularização e ratificado pelo Decreto previsto no Art. 10.

**Art. 42º** - Fica o Poder Executivo, autorizado a promover a regularização das construções existentes até a data da promulgação desta lei, devendo atender as peculiaridades locais e definindo os critérios mínimos de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§ 1º Para aprovação da regularização das construções existentes e emissão de habite-se o proprietário deverá apresentar junto à Secretaria Municipal de Obras e Projetos os seguintes documentos:

- I- planta baixa com implantação no lote;
- II- folha padrão prefeitura com carimbo;
- III- ART/RRT com comprovante de pagamento;
- IV- Requerimento;
- V- Cópia contrato de Compra e Venda ou outro documento passível de comprovar a propriedade;
- VI- RG e CPF;

§ 2º Para as edificações inseridas em núcleos considerados de interesse social será concedida isenção nas taxas de aprovação no valor de 100% para 01 (um) imóvel por proprietário. Para demais imóveis não será concedida isenção;

§ 3º Só estarão aptos a essa regularização os imóveis que tiverem sua construção iniciada até a data de publicação dessa lei.



# *Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis*

## **Gabinete**

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br)

[www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

**Art. 43º** - A partir da constatação da implantação de parcelamento irregular, o Poder Executivo deve exercer atividade fiscalizadora e repressiva quanto a sua expansão, aplicando as penalidades de advertência, multa, interdição temporária ou definitiva e embargo, demolição e/ou desfazimento, com auxílio da força policial, se necessário.

**Art. 44º** – As despesas decorrentes com a execução desta lei correrão por conta de dotações próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 45º** – Esta lei entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário.

Joanópolis, 07 de outubro de 2014.

**Adauto Batista de Oliveira**  
**Prefeito**