



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

LEI Nº. 3.892

De 29 de outubro de 2012

“Institui o programa de regularização fundiária no Município de Orlandia e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE ORLÂNDIA, Estado de São Paulo, Excelentíssimo Senhor **RODOLFO TARDELLI MEIRELLES**, usando de suas atribuições legais, e

Faz saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA** aprovou e ele sanciona, promulga e determina a publicação da seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Os parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Orlandia até a data da publicação da presente lei, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

§ 1º. Para os efeitos desta lei, consideram-se:

I - regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público Municipal 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 – RFI-S: a regularização fundiária de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos ou, por ação discricionária do Poder Público Municipal, quando se tratar de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

III - regularização fundiária de interesse específico – RFI-E: a regularização fundiária de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público Municipal;

IV - parcelamento irregular do solo: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento, desmembramento ou condomínio não aprovado pelo Poder Público Municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento irregular do solo se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou através de provas documentais que comprovem, a critério da Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana, que a ocupação estava consolidada na data de publicação desta lei.

Art. 2º. 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 legislação municipal.

Art. 3º. A Divisão de Ordenamento Urbano, da Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana, será responsável pela análise técnica dos planos de regularização fundiária, enquanto sua aprovação final e emissão da Licença Integrada de Regularização Fundiária – LIRF ficará a cargo da Comissão Integrada de Regularização Fundiária - CIRF.

Parágrafo único. A composição da CIRF será definida por decreto, garantida a participação, no mínimo, da Secretaria Municipal da Infra-Estrutura Urbana, Secretaria Municipal do Meio Ambiente e da Procuradoria Geral do Município.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Social – RFI-S



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 4º. Os assentamentos informais objeto de RFI-S promovida pelo Poder Público Municipal devem se referir a Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, definidas no Plano Diretor do Município ou na legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano.

Art. 5º. Observadas as normas previstas nesta lei e demais normas municipais pertinentes, o plano de regularização fundiária em assentamentos existentes pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta seção, incluindo, entre outros pontos:

- I - o tamanho dos lotes;
- II - o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;
- III - o gabarito das vias públicas;
- IV - as faixas de Área de Preservação Permanente - APP a serem respeitadas.

Parágrafo único. As iniciativas de regularização fundiária, regidas por esta seção, são consideradas empreendimentos de interesse social para efeito de autorização para supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente - APP, desde que o plano de regularização fundiária implique em melhoria dos padrões de qualidade ambiental.

Art. 6º. Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Público Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

- I - do sistema viário;
- II - da infra-estrutura básica;
- III - dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no plano de reurbanização.

§ 1º Considera-se infra-estrutura básica, para efeitos desta lei, a coleta e a disposição adequada de esgoto sanitário, os equipamentos de abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e a acessibilidade, inclusive com pavimentação das vias públicas.

§ 2º. Os encargos previstos no “caput” e no §1º deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Público Municipal desde que respeitados os



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 3º. Nos assentamentos em regularização e naqueles já regularizados, cabe ao Poder Público Municipal a manutenção e operação da infra-estrutura básica de sua competência.

Art. 7º. Sem prejuízo das obrigações previstas no artigo 6º, o Poder Público Municipal pode exigir do empreendedor contrapartida, na forma dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº. 10.257/01 - Estatuto das Cidades.

Parágrafo único. Além da transferência ao Município de Orlandia de recursos financeiros a serem aplicados na forma do artigo 31 da Lei Federal nº. 10.257/01, a contrapartida prevista no “caput” deste artigo pode envolver a implantação de equipamento comunitário ou a realização de obra ou serviço de interesse público.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 8º. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais fixados no Plano Diretor do Município e na legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano, ressalvada a possibilidade de redução, a critério do Poder Público Municipal, do percentual de área destinada ao uso público e da área mínima de lotes.

§ 1º. Aplica-se às regularizações de que trata o “caput” deste artigo, o disposto no artigo 6º desta lei, cabendo ao Poder Público Municipal definir as responsabilidades relativas às implantações.

§ 2º. Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Público Municipal deve exigir dele as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, podendo, para tanto, promover as medidas necessárias.

§ 3º. É permitida diferenciação de metragens nas faixas não edificantes com supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente - APP, desde que o plano de regularização fundiária implique em melhoria dos padrões de qualidade ambiental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 9º. A regularização fundiária deve atender à ordem urbanística expressa no Plano Diretor do Município, observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos neste capítulo e as exigências específicas estabelecidas pelo Poder Público Municipal.

Art. 10. Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pela Lei nº. 10.257/01 - Estatuto das Cidades, a regularização fundiária deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II – observância das determinações do Plano Diretor do Município;

III – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

IV – controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização ou em qualquer outra área;

V – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

VI – participação da população interessada em todas as etapas do processo de regularização;

VI - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 11. Não se admite a regularização fundiária em locais:

I - aterrados com material nocivo à saúde pública;

II - cujas condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações;

III – alagadiços ou sujeitos à inundação;

IV - onde a poluição impeça condições de salubridade;

V - áreas especiais de interesse ambiental;

VI – com índice de declividade superior ao previsto na legislação municipal de uso e ocupação do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Parágrafo único. As restrições previstas nos incisos I a V deste artigo poderão ser afastadas mediante apresentação de laudo técnico específico, subscrito por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo CREA, propondo solução da situação impeditiva, que será submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana.

Art. 12. O plano de regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos e ambientais:

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 infra-estrutura 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 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 geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

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 vielas sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção;

XII - utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 1º. Os terrenos ou áreas livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas para uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.

§ 2º. Na regularização de sua iniciativa, o Poder Público 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 parágrafo anterior, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Público 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. O Poder Público Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

§ 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, através de doação ao Município de Orlandia, observados os seguintes critérios:

I - o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município de Orlandia;

II - 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 da Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana.

§ 7º. A regularização fundiária pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o plano de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 13. O Poder Público Municipal poderá exigir do titular da iniciativa de regularização as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

CAPITULO IV DO PROCEDIMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 14. Além do Poder Público Municipal, podem elaborar plano de regularização fundiária:

- I - o responsável pela implantação do assentamento informal;
- II - o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal;
- III - as cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

Art. 15. A regularização fundiária depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de plano elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º. Identificado o titular dominial da área irregularmente parcelada ou ocupada, o Poder Público 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 plano de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Público 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 Público Municipal poderá promover a regularização urbanística e incentivar e fomentar a regularização da propriedade por meios previstos no Estatuto das Cidades, inclusive usucapião coletivo.

Art. 16. O plano de regularização fundiária deve conter ao menos:

I - diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos:

- a) localização do parcelamento;
- b) o prazo de ocupação da área;
- c) natureza das edificações existentes;
- d) acessibilidade por via oficial de circulação;
- e) situação física e social;
- f) adensamento;
- g) obras de infra-estrutura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

h) equipamentos públicos urbanos ou comunitários instalados na área e no raio de 2 km (dois quilômetros) de seu perímetro;

i) ocupação das áreas de risco e interferências ambientais que indiquem a irreversibilidade da posse.

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 a uso público, quando possível;

c) a solução para realocação da população, se 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) as condições para garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

f) a necessidade de adequação da infra-estrutura básica;

g) a enumeração das obras e serviços previstos;

h) cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento.

III - plantas com a indicação:

a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, 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 a uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes;

d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

IV - memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra;

c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas a uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1º. O plano de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo CREA, e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2º Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas por cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis, o Poder Público Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos no caput deste artigo, que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

Art. 17. O plano de regularização fundiária deve ser protocolado perante o Poder Público Municipal e encaminhado para análise da Divisão de Ordenamento Urbano, da Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana.

§ 1º. Aprovado tecnicamente o plano, no prazo de 60 (sessenta) dias, este deverá ser encaminhado para análise da CIRF, que terá 30 (trinta) dias para emitir seu parecer.

§ 2º. Sempre que achar necessário, a CIRF poderá solicitar análise do plano por outros órgãos, especialmente para verificação de impactos ambientais.

§ 3º. O requerente deverá ser comunicado pela CIRF, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data do protocolo, das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às exigências formuladas no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 4º. Todas as eventuais exigências oriundas da análise do plano de regularização devem ser comunicadas pela CIRF uma única vez ao requerente.

§ 5º. A apresentação de exigências pela CIRF interrompe o prazo previsto para sua análise, o qual recomeça a fluir depois de apresentado o plano, com as exigências cumpridas pelo requerente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 6º. O prazo para interposição de recurso das decisões proferidas pela CIRF, na análise dos planos de regularização de que trata esta lei, é de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da notificação do requerente.

Art. 18. Concluída a análise técnica e aprovado o plano de regularização, a CIRF expedirá a LIRF, podendo, caso entender necessário, exigir garantias para execução das obras.

Art. 19. A regularização de parcelamentos de solo não implica o reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes dos lotes.

Art. 20. Expedida a LIRF, o plano de regularização fundiária deverá ser registrado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º. O Poder Público Municipal, a seu critério e na hipótese de o autor do plano não atender às exigências técnicas formuladas ou não registrar o plano de regularização fundiária perante o Registro de Imóveis, poderá providenciar as correções técnicas necessárias e, inclusive, requerer seu registro.

§ 2º. Na hipótese prevista no “caput” deste artigo o Poder Público Municipal poderá implementar o plano de regularização fundiária e cobrar de seu autor e/ou de seus beneficiários os encargos decorrentes, inclusive aqueles relativos aos emolumentos registrários, bem como executar as garantias eventualmente existentes.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21. A ocupação que configure situação irreversível e não se localize em área considerada de risco ou protegida nos termos da legislação ambiental pode ser regularizada quadra a quadra, hipótese na qual não se aplicam os incisos I, II, a alínea “c” do inciso III e a alínea “c” do inciso IV do artigo 16 desta lei.

§ 1º. Para os efeitos deste artigo, considera-se situação irreversível aquela em que o prazo e a natureza da ocupação, bem como as edificações, o sistema viário, a infra-estrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

urbana e os equipamentos comunitários existentes indiquem a irreversibilidade da posse titulada que conduza ao domínio, atestada pelo Poder Público Municipal.

§ 2º. Na regularização fundiária de interesse específico, a regularização quadra a quadra prevista no “caput” deste artigo pode incluir as formas de compensação referidas no § 5º, do artigo 15 desta lei.

Art. 22. Serão responsabilizados administrativa, civil e criminalmente os servidores públicos municipais encarregados da fiscalização, prevenção e repressão da implantação de novos assentamentos irregulares, quando agirem por omissão ou de forma protelatória na aplicação dos dispositivos legais vigentes.

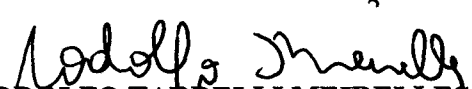
Art. 23. O Poder Público Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo.

Art. 24. As áreas previstas em ações civis públicas com sentença transitada em julgado terão prioridade nas ações administrativas de regularização fundiária.

Art. 25. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário,

GOVERNO DE ORLÂNDIA

29 de outubro de 2012.


RODOLFO TARDELLI MEIRELLES
Prefeito Municipal

Autógrafo nº. 38/2012
Projeto de Lei nº. 29/2012