

**PROPOSTA DA LEI DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO
“REPAR”**

LEI COMPLEMENTAR Nº X, de X de YY de 2024.

Dispõe sobre período e diretrizes para regularização de parcelamentos de solo consolidados, identificados no levantamento Aerofotogramétrico Municipal realizado pela Prefeitura em maio de 2023, nas categorias desdobro e desmembramento, situados no Município de Campo Limpo Paulista.

LUIZ ANTONIO BRAZ, Prefeito Municipal de Campo Limpo Paulista, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, e de acordo com o aprovado pela Câmara Municipal, em Sessão extraordinária realizada em XX de março de 2024, SANCIONA e PROMULGA a presente Lei Complementar:

CONSIDERANDO que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

CONSIDERANDO a legislação federal, **LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001** - Estatuto da Cidade, no que prevê, estabelece e regulamenta em seus artigos 1º e 2º, quanto à política urbana.

CONSIDERANDO que a Lei Complementar nº 613 de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico, prevê conforme Art 3º que “Campo Limpo Paulista é um Município que caminha para o equilíbrio ambiental pleno, dentro do conceito atual de Sustentabilidade, baseado nos pilares do Desenvolvimento Econômico, Desenvolvimento Social e Conservação Ambiental, respeitadas as suas vocações históricas e a potencialização futura de suas características naturais.”

CONSIDERANDO o interesse em promover a plena regularização do patrimônio imobiliário da cidade, visando garantir segurança jurídica, estabilidade econômica e dignidade aos cidadãos.

A **Lei da Regularização do Parcelamento do Solo - REPAR**, estabelece os critérios e procedimentos necessários à regularização de loteamentos, desmembramentos, vilas residenciais e condomínios, conforme estabelecido no Título II Das Modalidades de Parcelamento do Solo na Lei Complementar nº 379, de 24 de novembro de 2009 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, visando à ordenação do uso e ocupação do

solo, a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupante.

Título I – Dos Parcelamentos do Solo Irregulares

Art. 1º O Parcelamento Urbano Informal poderá ser objeto de regularização fundiária, desde:

- I- constatada a ocupação e cujas edificações estejam concluídas e ocupadas por seus proprietários e/ou compromissários, no levantamento Aerofotogramétrico realizado pela Prefeitura em maio de 2023;
- II- que não tenham sido implantados em Áreas de Proteção Ambiental - APP, na APA ou ZEPAM, de acordo com a Lei Complementar nº 379/09, – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III- desde que o documento comprobatório do assentamento urbano informal referente ao parcelamento requerido seja anterior à data de promulgação da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico;
- IV- Não atendam o § 2º do Artigo 1º, da Lei Complementar nº 583/22, que Dispõem sobre a Regularização Fundiária Urbana no Município de Campo Limpo Paulista.
- V- não esteja implantado em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e o escoamento das águas;
- VI- não esteja implantado em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- VII- não esteja implantado em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- VIII- não esteja implantado em áreas de preservação permanente, particularmente margens de cursos d'água e aglomerados de vegetação natural densa de espécies arbóreas especialmente de topos e ciliares.

Art. 2º. A regularização fundiária dos Parcelamento Urbano Informal, descritos do Artigo 1º, compreenderão duas modalidades:

- I- de Interesse Social - regularização fundiária aplicável ao parcelamento urbano informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.
 - a. **entende-se por população de baixa renda, famílias com renda até 02 (dois) salários-mínimos e ou renda familiar por pessoa do núcleo familiar menor que meio salário mínimo.**
 - b. as famílias consideradas de baixa renda deverão, necessariamente, promover sua inclusão no Cadastro Único junto aos órgãos competentes,

que será utilizado como parâmetro complementar para análise da condição econômica declarada.

- II- de Interesse Específico - regularização fundiária aplicável ao parcelamento urbano informal ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º A regularização fundiária de Interesse Específico promovida sobre parcelamento urbano informal, dispensará as exigências relativas às dimensões de tamanho dos lotes regularizados que atenderem o Artigo 1º, desde estes que atendam ao Inciso I, os demais lotes do assentamento deverão atender aos índices da Lei Complementar nº 379/09 – LUOS;

§ 2º A regularização fundiária de Interesse Específico promovida sobre parcelamento urbano informal conforme o Art. 1º, não dispensará as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público;

§3º Todos os lotes resultantes da regularização fundiária, deverão apresentar posteriormente a aprovação, projetos para a aprovação ou regularização das edificações;

Art. 3º Poderão requerer a regularização fundiária:

- I- os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de 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 urbana;
- II- os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da regularização fundiária confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos parcelamentos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da regularização fundiária por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de parcelamentos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 4º No requerimento de instauração da regularização fundiária deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, bem como da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

§ 1º O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

§ 2º Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa de potencial construtivo adicional serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.

Art. 5º Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em parcelamento urbano informal consolidado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple as características do parcelamento urbano informal consolidado.

Art. 6º Para a aprovação da regularização fundiária de parcelamento urbano informal que contenham áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou outros riscos deverão ser elaborados estudos técnicos, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou monitoramento dos riscos existentes na parcela por eles afetada.

§ 1º Caso sejam identificadas parcelas do parcelamento urbano informal em que os riscos não comportem eliminação, correção ou monitoramento, os moradores deverão ser realocados, como garantia do seu direito à moradia, pelos responsáveis da área.

§ 2º O assentamento urbano com incidência de risco poderá ser regularizado por etapas, sendo facultado ao Poder Público prosseguir com as ações de regularização na parcela onde não incida risco.

Capítulo I – Loteamentos, Vilas e Condomínios

Seção I – das Diretrizes para Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 7º Na Regularização Fundiária de Interesse Específico o legitimado proponente será responsável pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras de infraestrutura ou qualquer outra medida compensatória que o Município julgar necessária para a aprovação da Regularização Fundiária de Interesse Específico.

§ 1º O requerimento de Regularização Fundiária de Interesse Específico deverá conter declaração assinada pelo legitimado proponente em que conste, de forma expressa, que se responsabiliza pela elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e pelo registro da CRF, arcando com todos os custos envolvidos na Regularização Fundiária de Interesse Específico.

§ 3º Quando não houver a infraestrutura urbana básica necessária no local a implantação de parcelamento do solo, será de responsabilidade dos proponentes

prover à ampliação das redes de infraestrutura básica necessárias para o atendimento do parcelamento irregular.

§ 4º As responsabilidades assumidas pelo legitimado proponente da Regularização Fundiária de Interesse Específico, previstas no parágrafo anterior, deverão ser formalizadas por Termo de Responsabilidade pela Regularização Fundiária de Interesse Específico – TRR, a ser firmado entre o requerente da Regularização Fundiária de Interesse Específico e o setor de Planejamento Urbano ou Secretaria de Obras ???, que se constituirá em título executivo e que poderá ser utilizado em juízo para execução das obrigações assumidas.

Art. 8º. A promoção da Regularização Fundiária de Interesse Específico é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a Regularização Fundiária de Interesse Específico, poderá o Município, se for de seu interesse e pelo órgão competente, com a identificação do responsável pela formação do parcelamento urbano informal classificado como Regularização Fundiária de Interesse Específico, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a Regularização Fundiária de Interesse Específico, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º Não iniciada a Regularização Fundiária de Interesse Específico no prazo, determinado no § 1º, acima e demonstrado interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidentes no mesmo período.

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da Regularização Fundiária de Interesse Específico, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

§ 4º A conclusão da Regularização Fundiária de Interesse Específico promovida pelos seus legitimados proponentes dentro do prazo de até 2 (dois) anos do protocolo de seu pedido ensejará serem remidos os créditos inscritos ou não em dívida ativa, resultantes da aplicação de penalidades pecuniárias por infrações urbanísticas, edilícias ou ambientais pelo Município

§ 5º O simples requerimento solicitando o início do processo de Regularização Fundiária de Interesse Específico sem a apresentação dos elementos técnicos definir em decreto e do Termo de Responsabilidade pela Regularização Fundiária de Interesse Específico – TRR não afastará a responsabilidade prevista no caput deste artigo e nem a incidência das penalidades previstas pelas infrações existentes.

Seção III – das Obrigações e Taxas ???

Art. XX Para a emissão do Certificado de Regularização de Parcelamento, deverão ser recolhidas as seguintes taxas:

- I. taxa específica para pedido de Certificado de Regularização de Parcelamento, conforme Lei Complementar nº 170/02 - Código Tributário;
- II. taxa da multa por parcelamento irregular, fora dos parâmetros urbanísticos da Lei Complementar nº 379/09, que será emitida de acordo com a área do lote a ser desdobrada, conforme Decreto nº 6.610/18 e suas alterações.

Art. 11º Após 12 (doze) meses da aprovação desta legislação, o total das taxas devidas para aprovação da regularização das edificações serão acrescidas anualmente em 5% até o teto máximo de 50 %

Art. 12º As taxas devidas poderão ser parceladas em até 60 vezes com parcelas mínimas de R\$ 75,00.

Loteamentos que estejam nas áreas x e já adiantamos critérios dos zoneamentos.

Exemplo: loteamentos ilegais, a penalização possível poderia ser 50% do valor ou terras comercializadas, seriam doados à Prefeitura. O modo a ser “pago” poderá ser em dinheiro (FundUrb ou Hab) ou Terra (no local ou em outro local de escolha da prefeitura). Não haverá a opção “Obra de infraestrutura”

- As multas deverão ser aplicadas de acordo com a Terra regularizada/ fora da lei; LC n 379/096 de 100 a 100.000 uvrn
- Ex. Na lei 6766
35% para se ter a regularização do terreno (valor padrão)
+ 10% de penalidade
- pagamentos de acordo com critérios
- Ressalva: todos que estão fora da lei (abaixo) tem responsabilidade legal de adequar o loteamento em relação à infraestrutura ou demais necessidades.
 - Ferindo legislação federal ou estadual
 - Qualquer lote que ofereça risco a vida humana, atividade comercial ou ambiental

Capítulo II – Desmembramentos

Seção I – Das Diretrizes para Regularização

Art. XX Os Desmembramentos Irregulares de glebas poderão ser objeto de regularização fundiária, desde:

- I- constatada a ocupação e cujas edificações estejam concluídas e ocupadas por seus proprietários e/ou compromissários, no levantamento Aerofotogramétrico realizado pela Prefeitura em maio de 2023;
- II- cujas edificações estejam concluídas ou estejam já ocupadas por seus proprietários e/ou compromissários e constatada a ocupação de 50% da gleba no levantamento Aerofotogramétrico realizado pela Prefeitura em maio de 2023;
- III- que não tenham sido implantados em Áreas de Proteção Ambiental - APP ou ZEPAM, de acordo com a Lei Complementar nº 379/09, – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- IV- desde que o documento comprobatório do desmembramento irregular da gleba requerido seja anterior à data de promulgação da Lei Complementar nº 613, de 04 de julho de 2023 - Plano Diretor Estratégico;
- V- os lotes resultantes do desmembramento apresentem concomitantemente, projetos para a aprovação ou regularização da edificação;
- VI- não sejam terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e o escoamento das águas;
- VII- não sejam terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- VIII- não sejam terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IX- não sejam áreas de preservação permanente, particularmente margens de cursos d'água e aglomerados de vegetação natural densa de espécies arbóreas especialmente de topos e ciliares.

Art. XX os requerimentos para a regularização de desmembramentos, aplicam-se exclusivamente, de acordo com o estabelecido na Lei Complementar nº. 379/09, que dispõe sobre o ordenamento físico territorial e uso e ocupação do solo do município, às edificações das categorias de uso :

- I- residencial unifamiliar,
- II- Não Residencial
- III- Misto - Unifamiliar

§ 1º a regularização do desmembramento, não implica na autorização para instalação de uso incompatível com os índices urbanísticos estipulados no Quadro II da LC 379/09,

§ 2º Para a apresentação dos projetos de construções que trata o caput deste artigo e cujos lotes resultantes do pedido de desmembramento, deverão ser obedecidos os índices urbanísticos estabelecidos para a zona ZM-MA, especificamente na área igual a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), na Lei Complementar nº. 379/09, que dispõe sobre o ordenamento físico territorial e uso e ocupação do solo do município.

§ 3º Lotes com área superior à mencionada no Art. XX, Inciso II, deverão obedecer aos índices urbanísticos estabelecidos no Quadro 1 da Lei Complementar nº. 379/09, que dispõe sobre o ordenamento físico territorial e uso e ocupação do solo do município, para a zona em que se localize.

Art XXX Para os casos previstos neste capítulo deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I- requerimento por meio eletrônico,
- II- cópia da matrícula do imóvel ou transcrição - atualizadas;
- III- cópia de documento de propriedade;
- IV- CND - Certidão Negativa de Débitos do imóvel;
- V- comprovantes do recolhimento da taxa de Protocolo;
- VI- Memorial Descritivo do Lote;
- VII- peças gráficas simplificadas, compostas de plantas e quadro de áreas, observadas as normas em vigor de padronização de projeto e de acordo com modelo (anexo)
- VIII- ART/RRT do Responsável Técnico pelo Memorial Descritivo e peças gráficas;

Seção – das Obrigações e Taxas

Art.XX. Para a regularização do desmembramento, fica obrigada a doação de terreno para destinação de áreas verdes e institucionais correspondentes, no mínimo, aos percentuais de 10% (dez por cento) e 5% (cinco por cento), respectivamente, sempre que a área a ser desmembrada for superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 1º Desde que existam equipamentos públicos para suporte do parcelamento citado no caput deste artigo, a critério da prefeitura, poderá ser efetuada a doação desta área em outra região onde haja carência de terrenos para esse fim, sendo a localização determinada em certidão de diretriz específica.

§ 2º A doação das áreas mencionadas no caput desse artigo serão efetuadas em outro imóvel urbano, considerando a proporcionalidade dos seus correspondentes valores imobiliários comerciais totais, devendo essa valoração ser apresentada em laudo técnico elaborado por perito.

§ 3º Quando não houver a infraestrutura urbana necessária no local a sua implantação será de responsabilidade dos proponentes.

Art. XX Para a emissão do Certificado de Regularização de Parcelamento, deverão ser recolhidas as seguintes taxas:

- III. taxa específica para pedido de Certificado de Regularização de Parcelamento, conforme Lei Complementar nº 170/02 - Código Tributário;
- IV. taxa da multa por parcelamento irregular, fora dos parâmetros urbanísticos da Lei Complementar nº 379/09, que será emitida de acordo com a área do lote a ser desdobrada, conforme Decreto nº 6.610/18 e suas alterações.

Art. 11º Após 12 (doze) meses da aprovação desta legislação, o total das taxas devidas para aprovação da regularização das edificações serão acrescidas anualmente em 5% até o teto máximo de 50 %

Art. 12º As taxas devidas poderão ser parceladas em até 60 vezes com parcelas mínimas de R\$ 75,00.

Título II - Disposições finais

Art. XXº As construções que sofreram algum tipo de embargo por parte da Fiscalização da Prefeitura e que estejam com processo de julgamento administrativo em andamento somente serão passíveis de análise e aprovação, após submetidas à avaliação do Conselho da Cidade - CONCIDADE e ratificadas pelo chefe do Executivo ou setor que este venha a designar.

Art. XX - As despesas decorrentes da aplicação e execução desta Lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. XX - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.