

**LEI N.º 775/2015 - 19 de outubro de 2015.**

“Dispõe sobre a regularização dos loteamentos de chácaras já implantados, total ou parcialmente, em áreas urbanas, de expansão urbana e de ocupação rural, de forma clandestina ou irregular, no Município de Guatapar e dá outras providências.”.

**SAMIR REDONDO SOUTO**, Prefeito Municipal de Guatapar, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Guatapar aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I

### DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

**Art. 1.º** Os parcelamentos do solo, na forma de loteamentos de chácaras de recreio, em áreas urbanas, de expansão urbana e de ocupação rural implantados, total ou parcialmente, de forma ilegal, ou seja, clandestina ou irregular, no Município de Guatapar, até 26 de Agosto de 2015, independentemente de sua localização, poderão ser regularizados, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei, em regulamentos próprios e na legislação municipal, estadual e federal, naquilo que for compatível e pertinente, tendo como finalidade o saneamento e correção urbanística, administrativa e civil das referidas situações de ilegalidade.

**Art. 2.º** Para os fins desta lei considera-se:

I - clandestino, o parcelamento:

- a) implantado de fato e às ocultas;
- b) desconhecido, oficialmente, pelo Poder Público Municipal;
- c) em que a gleba não foi fragmentada, mas ocorreu a venda dos lotes;
- d) levado ao conhecimento do Poder Público, mas não foi aprovado.

II - irregular, o parcelamento:

- a) promovido sem autorizaao da Municipalidade, com observância ou não das disposioes urbanísticas;
- b) executado em desacordo com o projeto aprovado;
- c) aprovado e executado de conformidade com o plano aprovado e não registrado;
- d) executado sem projeto ou com projeto sem a sua aprovao, ou em desacordo com as técnicas urbanísticas, registrado ou não;

**Parágrafo nico** – Os parcelamentos de solo clandestinos e irregulares poderão ser oriundos de loteamentos e desmembramentos.

**Art. 3o** A comprovao da implantao do parcelamento de solo clandestino ou irregular far-se- por documento expedido ou autuado pela Municipalidade ou por outro documento idneo, inclusive por levantamento aerofotogramétrico.

**Parágrafo nico** – O compromisso de compra e venda celebrado por instrumento particular ou público não constitui, por si só, documento hábil para comprovar a implantao do parcelamento clandestino ou irregular.

**Art. 4o** O processo de regularizao consiste no conjunto de aoes que visam adequar os parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares aos padrões urbanísticos e ambientais recomendados na legislao municipal e definidos na presente lei, compreendendo a implementao de obras de infra-estrutura básica e o registro do projeto no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 5o** A regularizao dos parcelamentos de solo tratada nesta lei, tem natureza de interesse público, com características de urbanizao específica e especial, observadas as previsoes normativas contidas na Lei Federal não 6.766/79, com as alteraoes nela introduzidas pela Lei não 9.785/99, objetivando a definio de normas próprias para a regularizao fundiária, para o uso e a ocupao do solo,

## CAPÍTULO II

### DOS PROCEDIMENTOS DE REGULARIZAO

**Art. 6º** O processo de regularização deverá ser iniciado mediante:

- I- requerimento do loteador, parcelador ou empreendedor; ou
- II- requerimento do proprietário da gleba; ou
- III- requerimento das associações representativas dos adquirentes ou ocupantes formalmente constituídas; ou
- IV- por iniciativa conjunta dos proprietários/adquirentes ou moradores, na ausência de associações constituídas.

**Parágrafo nico** – Os documentos necessários  instrução de cada pedido de regularização e as diretrizes a serem observadas e cumpridas, além dos previstos nesta lei, serão indicados e especificados através de ato do Poder Executivo.

**Art. 7º** Nos procedimentos de análise dos processos de regularização deverão ser observados:

- I- as condições de estabilidade, segurança e salubridade das áreas do parcelamento;
- II- o uso e ocupação em conformidade com a finalidade urbana, de uso exclusivo residencial e de recreio;

**1º** - Na regularização dos parcelamentos do solo, sempre que possível, será preservada a tipologia da ocupação local, desde que, sanados os eventuais impedimentos e restrições, sejam garantidas as exigências técnicas necessárias  execução de infra-estrutura e circulação, ressalvados os casos de situação de risco.

**2º** - Após a aprovação definitiva os lotes ficarão sujeitos  incidência e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano.

**Art. 8º** Verificado o cumprimento das exigências feitas para a regularizao do parcelamento, será expedido o competente Decreto de Aprovao, documento hábil a atestar a aprovação do parcelamento e propiciar o registro junto  Serventia Imobiliria.

**Art. 9º** A aprovação da regularizao do loteamento de chcaras de recreio no autoriza o fechamento da gleba e das áreas públicas, na forma de

loteamento fechado, o que s ocorrerá se atendidas todas as exigências da presente lei e demais normas municipais.

**Art. 10** O prazo para interposição de reconsideração de despacho e de recurso, das decisões proferidas nos processos de regularização de que trata esta Lei, é de 15 (quinze) dias corridos, contados da ciência da decisão.

**Parágrafo nico** - Da decisão que indeferir o pedido caberá recurso para a Secretaria de Obras e Serviços Públicos ou outra que vier a substituí-la e, em última instância, para o Chefe do Poder Executivo Municipal.

### CAPÍTULO III

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS E OBRIGATÓRIOS

**Art. 11** A regularização, objeto desta lei, deverá observar as seguintes condições técnicas e urbanísticas:

I - quanto às obras e serviços de infra-estrutura urbana, serão definidos de forma a assegurar:

- a) locação, abertura e terraplanagem das vias públicas, demarcação das quadras, lotes e áreas públicas, quando inexistentes;
- b) alinhamento e nivelamento de todas as unidades parceladas, com a colocação dos respectivos marcos, quando inexistentes;
- c) estabilização dos lotes, das vias públicas, das áreas verdes, das áreas institucionais e dos terrenos limítrofes, através da realização de terraplanagem, drenagem, aterros, desaterros e obras e serviços complementares, onde for necessário;
- d) drenagem das águas pluviais, através de sistemas adequados para o seu escoamento e dissipo de energia, sistemas que deverão privilegiar a deteção das águas pluviais, com a utilização de caixas secas, cisternas de deteção ou outro sistema regulador, devidamente aprovados e recebidos pelo Município, cujo sistema deverá estar localizado em áreas públicas, ou em áreas particulares instituídas como *non edificandi* e não gerar prejuízos à trafegabilidade e a segurança das vias;

- e) integração do sistema viário com a malha urbana existente, regular e consolidada;
- f) sistema coletivo de abastecimento de água potável, com a rede correspondente integrada ao sistema público de abastecimento de água, de acordo com as diretrizes e projeto aprovados pela Companhia de Saneamento empresa concessionária do serviço; ou sistema coletivo ou individual de abastecimento de água potável, com fonte própria de abastecimento para o loteamento ou lote , não interligado ao sistema público de abastecimento de água., de acordo com as diretrizes da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB;
- g) sistema coletivo de coleta e afastamento de esgoto, com a rede correspondente integrada ao sistema público de coleta de esgotos, de acordo com as diretrizes e projeto aprovados pela Companhia de Saneamento, empresa concessionária do serviço; ou sistema coletivo de coleta, afastamento, tratamento de esgoto e disposição do efluente tratado, de acordo com as diretrizes da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB; ou utilização de sistema de tratamento dos resíduos domiciliares ou fossa séptica individual, com filtro anaeróbico e sumidouro, ou biodigestores de acordo com as normas NBR 7229/93 e NBR 13.969/97 e ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, desde que aprovado pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB .
- h) rede de energia elétrica pública, domiciliar e iluminação pública, com os respectivos aparelhos em todas as vias, de acordo com as normas e projetos aprovados e obras recebidas pela concessionária do serviço;

**II - quanto aos requisitos urbanísticos:**

- a) da área total objeto da regularização do parcelamento do solo, deverá ser destinado, dentro do seu perímetro ou em área contígua  que foi loteada, o percentual de no mínimo, 5% (cinco por cento) de áreas publicas para fins institucionais (edificação dos equipamentos públicos comunitários) **PODENDO A MUNICIPALIDADE DISPENSAR OU NÃO**; As áreas do sistema viário ficam

dispensadas de atingir o percentual de 20%, do total da área loteada, para loteamentos ou desmembramentos de Recreio;

- b)** na impossibilidade da destinação de áreas públicas mencionadas na alínea anterior, no percentual exigido, dentro do perímetro do parcelamento ou em área remanescente contígua, poderá, sob responsabilidade exclusiva do loteador ou parcelador, e na sua ausência, da associação dos moradores ou destes, em conjunto e solidariamente, serem disponibilizadas e destinadas outras áreas dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana do território do Município, sujeitas à aceitação e anuência do Poder Público Municipal, após avaliação e verificação da conveniência, oportunidade e interesse público e coletivo;
- c)** incorrendo qualquer das hipóteses previstas nas alíneas anteriores, será obrigatório e exigido do loteador ou parcelador e na sua ausência da Associação de Moradores e Proprietários ou destes, de forma solidária e conjunta, o pagamento de importância, em moeda corrente do País, no valor das respectivas áreas, mediante prévia e indispensável avaliação por perito competente da Municipalidade;
- d)** a quantia que for arrecadada em razão do disposto na alínea “c” deste inciso e artigo, será depositada no Fundo Municipal do Meio Ambiente e será aplicada em benfeitorias e obras definidas pelo Conselho do Fundo Municipal do Meio Ambiente e CONDEMA – Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;
- e)** tratando-se da regularização do parcelamento de chácaras de recreio, as áreas verdes dentro do perímetro do loteamento, deverá ser reservada e destinada, em cada unidade autnoma (lotes), uma área correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da área de cada lote, que será demarcada e averbada na matrícula de cada unidade autnoma, como rea Verde ou Reserva Legal;
- f)** caso j exista no plano urbanístico áreas verdes destinadas ao uso público, na proporo mínima de 10% (dez por cento) do total da gleba parcelada, podero elas ser utilizadas em substituio ao previsto na alínea anterior;

- g)** na hipótese da regularizao do parcelamento de glebas com área igual ou inferior a 10.000,00 m<sup>2</sup>, implantadas anteriormente á data de 26 de Agosto de 2015, a destinação de áreas verdes e institucionais, serão na forma desta lei, podendo, ser oferecidas em outras áreas dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana do território do Município, sujeitas à aceitação e anuência do Poder Público Municipal, após avaliação e verificação da conveniência, oportunidade e interesse público e coletivo.
- h)** os lotes deverão ter acesso por via de circulação oficial, devendo possuir área mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> podendo ser aceitas dimensões inferiores, em vista da natureza da regularização, principalmente se específica de interesse social, ou situação concretizada e irreversível;
- i)** as vias de circulação deverão ter largura mínima total de 8,00m (oito metros) e leito carroavel mínimo de 5,00m (cinco metros), exceto nas hipóteses consideradas irreversíveis;
- j)** as vielas sanitárias para fins de drenagem, galerias pluviais e proteção das tubulações no subsolo para passagem de rede de esgoto deverão atender a largura mínima de 3,00m (três metros), devendo ser instituída servidão de passagem, se localizadas em áreas particulares;
- k)** a extensão e profundidade das quadras serão verificadas pela unidade administrativa competente da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, ou a que venha substituí-la, considerando na análise, as peculiaridades e condições encontradas em cada parcelamento;
- l)** os loteamentos deverão ser servidos de sistema de abastecimento de água potável, coleta e destinação dos esgotos sanitários, energia e iluminação pública, galerias pluviais podendo ser apresentados sistemas tecnológicos alternativos que necessitarão de análise e aprovação dos órgãos competentes.

**III - quanto  documentação exigida para solicitação da regularização:**

- a)** a documentação exigida para as etapas de aprovação da regularização dos loteamentos serão relacionadas nas diretrizes urbanísticas.

- b) para a regularização de empreendimentos do tipo loteamentos ou desmembramentos de caras de recreio, j implantados, ser necessria a aprovação do GRAPROHAB, sendo que eventual dispensa dever ser requerida pelo Loteador diretamente em tal rgo.
- c) alm das etapas de aprovação junto ao poder pblico municipal o empreendimento dever passar pela anlise e aprovação junto a CETESB e aos rgos ambientais competentes, se o empreendimento se localizar total ou parcialmente em reas de proteção de mananciais, ou proteção especial e demais hipteses dos artigos 13 e 14 da Lei Federal n. 6.766/79;
- d) levantamento planialtimtrico e planta de localização cotadas e confeccionadas em escala 1:1000, com curvas de nvel de metro em metro, com inserção das coordenadas geogrficas e amarração  rede oficial de marcos do municpio,
- e) projeto urbanstico contendo dimenses e numeração das unidades autnomas, vias internas, sentido de escoamento das guas pluviais, espaos livres e outras reas de uso comum, com indicação da via oficial de acesso e amarração  malha urbana existente;
- f) quadro indicativo das reas ocupadas pelas unidades autnomas, com indicação e quantificação das quadras, vias internas, espaos livres e outras reas comuns com destinação especfica; aprovação daquela empresa projetos especficos que atendam as diretrizes por ela fornecidas e as suas normas tcnicas.
- g) licenciamentos e autorizações emitidas pelos rgos estaduais e municipais competentes, se necessrios, e outros documentos especificados em ato do executivo, atravs das diretrizes urbansticas;

**1** - As obras de infra-estrutura enumeradas no capitulo III e suas respectivas alneas, quando ainda no implantadas, devero ser executadas sob a responsabilidade dos empreendedores, loteadores ou proprietrios da gleba parcelada, a associação dos moradores ou os prprios moradores, de forma solidria e conjunta, somente aps a aprovação definitiva dos projetos e expedição de autorização especfica

e de conformidade com o cronograma físico-financeiro proposto, respeitados os prazos a seguir especificados, contados a partir da data de vigência do ato de aprovação administrativa da regularização do loteamento:

1. até 180 (cento e oitenta dias), execução das obras especificadas nas alíneas, "a", "b", "c", e "e";
2. até 02 (um) ano, execução das obras previstas na alínea "d";
3. até 02 (dois) anos, execução das obras especificadas na alínea "f";
4. até 03 (três) anos, execução das obras previstas nas alíneas "g" e "h",

2 - Na impossibilidade da estabilização dos lotes, deverá o loteador ou o empreendedor ou ainda o proprietário da gleba promover a desocupação da área imprópria para moradia, dotando-a de condições de estabilidade, com realização de obras de terraplanagem para estabilização do terreno, plantio de gramíneas e reposição florestal;

3 - A responsabilidade para remoção das moradias em áreas de risco e sua relocação, será de inteira responsabilidade do empreendedor, loteador ou proprietário da gleba parcelada, devendo a Municipalidade promover o acompanhamento técnico-social e administrativo.

IV - quanto  manutenção das infra-estruturas urbanas e serviços públicos:

- a) a manutenção das redes de água, esgotos e energia elétrica ficarão a cargo das empresas concessionárias dos serviços, respectivamente município e CPFL, se integradas ao sistema público, de conformidade com as diretrizes por elas fornecidas;
- b) na hipótese de sistemas integrados aos sistemas públicos de água e esgoto, a o município será responsável pelo fornecimento de diretrizes, aprovação dos projetos, recebimento das obras e operação dos sistemas;
- c) na hipótese de serem implantados sistemas individuais de abastecimento de água potável ou de disposição de esgotos, a implantação, operação e manutenção dos sistemas caberão aos proprietários dos lotes.

- d) na hipótese de serem implantados sistemas coletivos de abastecimento de água potável ou de coleta, afastamento e tratamento de esgotos não interligados aos sistemas públicos, a operação e manutenção dos sistemas caberão  Associação dos Proprietários e Moradores ou por estes, em conjunto e solidariamente, sendo obrigatória a existência de uma pessoa física ou jurídica, perfeitamente identificável, que se responsabilize formalmente pela prestação dos serviços nos termos da legislação vigente.
- e) no caso de sistemas individuais ou coletivos não interligados aos sistemas públicos de água e esgoto, a fiscalização da prestação dos serviços será feita por órgão da Prefeitura Municipal de Guatapar especialmente designado para esse fim, que também será responsável pela fiscalização e recebimento de obras vinculadas aos sistemas de acordo com as diretrizes e projetos aprovados pela CETESB, pela Prefeitura Municipal e outros rgos. Para exercer a fiscalização a Prefeitura Municipal poderá celebrar convênios ou contratos com outras entidades.
- f) a manutenção da rede de galerias de águas pluviais após o recebimento das obras, pela Prefeitura, será de responsabilidade de quem os construiu.
- g) caberá ao Município a coleta do lixo doméstico, a ser depositado pela Associação dos Proprietários e Moradores ou por estes, em conjunto e solidariamente, em local pré-determinado pela municipalidade;
- h) ficará a cargo do Município as despesas decorrentes do consumo de energia elétrica das vias e logradouros públicos.

#### CAPÍTULO IV

#### DOS PREÇOS PúBlicos

**Art. 12** Fica acrescido na Tabela de Taxas adotada pela Municipalidade, os seguintes emolumentos devidos pelo processo de regularização:

- I - PEDIDO DE ANÁLISE DA REGULARIZAÇÃO
- II - REGULARIZAÇÃO

### III - VISTORIA

§1º - Na hipótese do processo de regularização ser iniciado por associações representativas de moradores, quando estas não forem as responsáveis originais pelo parcelamento, os emolumentos poderão ser dispensados, no momento do protocolamento do pedido de regularização.

§2º - Os valores dos emolumentos não cobrados no protocolamento do pedido, nos termos do parágrafo anterior, estarão incluídos entre as despesas a serem ressarcidas pelo parcelador, loteador, empreendedor, ou, ainda, pelo proprietário da gleba.

## CAPÍTULO V

### DAS PENALIDADES, MULTAS E INFRAOES

**Art. 13** A execução de parcelamento do solo em qualquer das suas modalidades, sem prévia aprovação do seu respectivo projeto pela Municipalidade, bem como a execução em desacordo com o correspondente plano aprovado e o descumprimento do que se acha estabelecido na presente lei, acarretará a aplicação de multas, **A SEREM PREVISTAS EM LEI**, sem prejuízo de eventuais sanções penais e cíveis, cabíveis.

**Parágrafo nico** - A suspensão da reaplicação da multa pelo protocolamento do pedido de regularização somente ocorrerá se instruido com a documentação pertinente e atendidas as exigências da Municipalidade.

**Art. 14** Aplicar-se- a multa correspondente, bem como a lavratura do Auto de Embargo, simultaneamente  notificação ao infrator, para, em 30 (trinta) dias pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição na dvida ativa.

**Art. 15** A notificação junto ao infrator será feita pessoalmente ou por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR), ou por edital, quando recusado o seu recebimento ou quando ignorada a localização do notificado.

**Art. 16** Considera-se infrator, para os efeitos legais, o loteador ou o empreendedor, o proprietário ou o seu sucessor a qualquer título, o

possuidor responsável pela implantação do empreendimento, a companhia imobiliária ou a corretora de imóveis responsáveis pela comercialização dos lotes ou frações ideais.

**Art. 17** A defesa será analisada e decidida em conjunto pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, juntamente com o Departamento Jurídico do Município.

**Art. 18** Do despacho decisório que desacolher a defesa, caberá um único recurso, com efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, ao Chefe do Executivo Municipal.

**Parágrafo nico** - Na contagem do prazo para apresentação de defesa ou interposição de recurso, será excluído o dia da notificação ou da publicação e incluído o do vencimento.

## CAPÍTULO VI

### DAS DISPOSIOES FINAIS

**Art. 19** Expedido o Decreto de Aprovação da Regularização, as áreas dos parcelamentos do solo regularizados para fins urbanos ou de expansão urbana, com os seus perímetros devidamente delimitados e caracterizados, passarão a constituir, por força e determinação desta lei e para efeito de uso e ocupação do solo, áreas de Expansão Urbana ou Núcleo Urbano Isolado.

**1** - Os parcelamentos em chácaras de recreio regularizados com base nesta lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como o desdobro dos lotes.

**Art. 20** A destinação das unidades autnomas será única e exclusivamente para fins residenciais e de recreio, ficando terminantemente proibidas as construções e edificações para atividades industriais, comerciais, prestação de serviços ou mesmo depósitos de qualquer natureza e lazer ou diversão pública, como clubes, boates, local de eventos e outros assemelhados, exceto na hipótese de exercício regular de atividade autorizado e iniciado até 26 de Agosto de 2015.

**Art. 21** A autorização do desdobro para lançamento fiscal não interfere com a cobrança de eventuais exigências de obras ou de serviços a serem executados pelo empreendedor, loteador ou proprietário da gleba, associação dos moradores e/ou dos próprios moradores, conforme estabelecido na presente Lei.

**Art. 22** Os processos administrativos em curso que tenham por objeto parcelamentos de solo irregulares, serão adaptados, no que couber, às disposições desta lei.

**Art. 23** Na hipótese de celebração de convênio para regularização de áreas públicas irregularmente ocupadas ou parceladas, ou, ainda, na regularização de núcleos habitacionais de interesse social, implantados com ou sem o licenciamento dos órgãos municipais e estaduais competentes, os mecanismos para identificação e diagnóstico das irregularidades, bem como a definição das ações técnicas, institucionais e administrativas, poderão ser estabelecidos e regulamentadas através de atos administrativos próprios, expedidos pelo Executivo Municipal.

**Art. 24** Os procedimentos estabelecidos na presente lei poderão ser regulamentados através de atos emanados pelo Executivo e, no que couber, quando houver suscitação de dvidas submetidas às Normas da Corregedoria Geral da Justiça.

**Art. 25** Os empreendedores, loteadores ou proprietários da gleba parcelada, a associação dos moradores ou os próprios moradores, de forma solidária e conjunta, de empreendimentos em situação irregular ou clandestina, poderão apresentar os seus pedidos de regularização perante o município, o qual deverá ser submetida a análise e aprovação pelo Poder Público Municipal.

 1 - Apresentado o pedido de regularização, a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, ou outra que vier a substituí-la, emitirá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, as diretrizes urbanísticas, se for o caso.

**Art. 26** A regularização autorizada por esta lei não investe o parcelador ou loteador, empreendedor, proprietário da gleba, associação dos moradores ou os próprios moradores, em qualquer direito e nem os desobriga das

responsabilidades decorrentes da sua implantação irregular ou clandestina.

**Art. 27** As despesas decorrentes desta lei serão suportadas pelas dotações constantes do orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

**Art. 28** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**PAÇO MUNICIPAL LUIZ BORBA MOURA, AOS DEZENOVE DIAS DO MÊS DE OUTUBRO DE DOIS MIL E QUINZE.**

***SAMIR REDONDO SOUTO***

Prefeito

**REGISTRADO EM LIVRO PRÓPRIO ARQUIVADO JUNTO  SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS E PUBLICADO NA FORMA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.**

**WELITON FERNANDO VERONEZI**

Secretário Municipal de Administração e Finanças