



CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA

PALÁCIO DOS TROPEIROS

CNPJ 02.277.514/0001-14

Praça Dr. Djalma Sampaio, 400 - Vila Campacci - Laranjal Paulista/SP - CEP 18500-000

Telefone (15) 3383.9282

administracao@camaralaranjalpaulista.sp.gov.br

assessorialegislativa@camaralaranjalpaulista.sp.gov.br

www.laranjalpaulista.sp.leg.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 27/2017

Autor: Poder Executivo

Data de Apresentação: 21/11/2017

Ementa: Institui no âmbito do Município de Laranjal Paulista/SP, o Projeto Reurb - Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2.017, de 11 de julho de 2.017, e dá outras providências.

Regime de tramitação: I- Urgência especial (); II- Urgência ();
III- Prioridade (); IV- Ordinária (); V- Especial ().

Despacho: Encaminho o projeto de Lei Complementar para as seguintes comissões para parecer:

À Comissão de Constituição, Justiça e Redação _____ ()

José Francisco de Moura Campos (Presidente)

Regina Maria de Araújo Abdala (Relatora)

Fabio Laurenti Gadelha de Almeida (Membro)

À Comissão de Finanças, Orçamentos e Contas _____ ()

Fabio Laurenti Gadelha de Almeida (Presidente)

Nilso Ventris (Relator)

Tiago Roma Zanchetta (Membro)

À Comissão de Planejamento, Obras, Serviços Públicos, Atividades Privadas e Meio Ambiente _____ ()

Tiago Roma Zanchetta (Presidente)

Rodrigo Marson Marcon (Relator)

José Roque de Camargo (Membro)

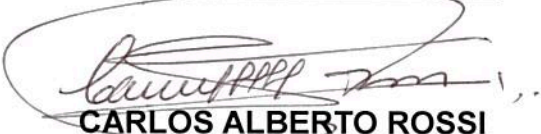
À Comissão de Educação, Cultura, Esportes, Saúde e Promoção Social, Segurança Pública e Trânsito _____ ()

Pablo Guilherme Garpelli Arruda (Presidente)

Claudia Regina Martins Correia Alves (Relatora)

Ivete Aparecida Migliani (Membro)

Data: 22/11/17


CARLOS ALBERTO ROSSI
Presidente da Câmara Municipal



Ofício nº 1086/2017

Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

Laranjal Paulista, 14 de novembro de 2.017.

Senhor Presidente,

Apresento-lhe cumprimentos e, ao ensejo, vimos pelo presente solicitar junto a Vossa Excelência apreciação e aprovação do Projeto de Lei Complementar, a saber:

Institui no âmbito do Município de Laranjal Paulista/SP, o Projeto Reurb – Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2.017, de 11 de julho de 2.017, e dá outras providências.

Solicito o seguinte REGIME de TRAMITAÇÃO:

Urgência especial ();
Urgência (X);
Prioridade ();
Ordinária ();
V- Especial ().

Sempre a seu dispor, e com os nossos melhores cumprimentos, renovamos a Vossa Excelência os protestos de estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


ALCIDES de MOURA CAMPOS JUNIOR
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
CARLOS ALBERTO ROSSI
DD. Presidente da Câmara Municipal
LARANJAL PAULISTA/SP

Câmara Municipal de Laranjal Paulista



PROTOCOLO GERAL 700
Data: 21/11/2017 Horário: 17:02
Legislativo - PLC 27/2017



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 27/2017

Institui no âmbito do Município de Laranjal Paulista/SP, o Projeto Reurb – Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2.017, de 11 de julho de 2.017, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Laranjal Paulista APROVA:

CAPÍTULO I DA CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 1º Fica instituído no âmbito do Município de Laranjal Paulista/SP, o Projeto Reurb – Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2.017, de 11 de julho de 2.017 e disposições legais correlatas.

Art. 2º A Regularização Fundiária Urbana se subdivide em Reurb de Interesse Social (Reurb-S), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como baixa renda.

Parágrafo Único Compete ao Município classificar as modalidades da Reurb (S ou E), mediante parecer técnico fundamentado da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ouvida a Secretaria de Promoção Social e Política Habitacional.

Art. 3º A Regularização Fundiária Urbana abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§1º O Núcleo Urbano Informal contempla núcleos clandestinos, informais ou aqueles nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamento do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, inclusive, chácaras de recreio.

§ 2º Para os fins desta Lei, também se consideram núcleos informais com usos e características urbanas àqueles localizados na zona rural do Município de Laranjal Paulista.

Art. 4º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até a data de 22 de dezembro de 2.016.



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

CAPÍTULO II DAS FASES E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I Da fase inaugural

Art. 5º O procedimento administrativo de Reurb (S ou E) será deflagrado mediante solicitação formal à Prefeitura do Município de Laranjal Paulista, por qualquer dos legitimados legais, a saber:

- I-** Os beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais e similares;
- II-** Os proprietários de imóveis ou terrenos, loteadores ou incorporadores;
- III-** A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários.
- IV-** O Ministério Público.

Parágrafo Único A solicitação deverá ser instruída com a documentação necessária a comprovar a legitimação legal, sendo assegurado ao Município solicitar documentações complementares necessárias ao cadastramento dos responsáveis.

Art. 6º O procedimento será encaminhado à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, para se manifestar sobre a classificação da área, nos moldes do art. 2º, desta Lei.

SEÇÃO II Da apresentação dos projetos técnicos

Art. 7º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, compete:

- I-** Ao Poder Público, quando a área for classificada como Reurb-S.
- II-** Aos potenciais beneficiários ou requerentes privados, quando se tratar de área classificada como Reurb-E.

Art. 8º O Município de Laranjal Paulista poderá dispensar as exigências relativas às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos e edifícios, observada a estrutura mínima essencial, a saber:

- I-** Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II-** Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III-** Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;
- IV-** Sistema de drenagem, quando necessário;



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

V- Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§1º Inexistindo rede de esgoto no local a ser regularizado, admitir-se-á a instalação de fossas sépticas, filtro anaeróbio (ou biológico) e sumidouro, observadas as diretrizes da NBR 7229.

§2º A Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano lavrará um laudo de vistoria junto à área a ser regularizada, manifestando-se sobre a estrutura existente, devendo indicar ao interessado quais providências estruturais devem ser adotadas visando à efetivação da regularização fundiária.

Art. 9º Além da estrutura mínima essencial prevista no artigo anterior, o projeto de regularização fundiária deverá indicar as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário (áreas institucionais) e espaços livres de uso público (áreas verdes), os quais corresponderão a, no mínimo, 10% da área total do parcelamento, de acordo com a proporção a ser definida pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, observando-se o interesse público, especialmente da comunidade abrangida pela Reurb.

§1º Poderá ser reduzido ou suprimido o percentual destinado a áreas verdes e áreas institucionais previsto no *caput*, deste artigo, levando-se em consideração a situação consolidada do local, conforme parecer técnico do órgão municipal responsável pela regularização, o qual poderá indicar outras soluções que atendam ao interesse público da região abrangida.

§2º A ausência de áreas verdes e institucionais poderá ainda ser objeto de outorga onerosa, em caráter de exceção, mediante a disponibilização de outras áreas livres, contíguas ou próximas, dotadas de equipamentos públicos que atendam às necessidades da população local.

§3º 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 às necessidades da população local, constatado por laudo técnico emitido pela autoridade municipal competente.

§4º No caso de Reurb-E com características de chácaras de recreio, não será exigida a destinação de áreas institucionais, prevalecendo-se a exigência quanto a destinação de áreas verdes, que poderá ser substituída pela implantação de faixa de vegetação (corredor ecológico ou de biodiversidade) nos imóveis dos beneficiários.

Art. 10 Ciente do laudo de vistoria, o responsável deverá inaugurar a fase técnica, mediante apresentação dos seguintes documentos:



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

- I- Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento;
- II- Planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas;
- III- Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV- Projeto urbanístico de regularização fundiária e memoriais descritivos, individualizando as áreas, além de indicar as vias de circulação existentes ou projetadas e as medidas previstas para adequação da infraestrutura essencial;
- V- Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VI- Estudo técnico para situação de risco, quando o seu controle ou remediação se fizerem possíveis;
- VII- Estudo técnico ambiental e de consolidação de ocupação de área de preservação permanente, quando for o caso;
- VIII- Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras;
- IX- Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

Parágrafo único O projeto deverá indicar, eventualmente, as áreas públicas e sua eventual redução.

Art. 11 Após a apreciação dos projetos técnicos, o Poder Público indicará as intervenções urbanísticas a serem executadas, podendo propor alterações do cronograma de obras apresentado pelo interessado.

Art. 12 O licenciamento ambiental será realizado pelo órgão municipal técnico competente ou, subsidiariamente, pelo órgão estadual responsável, que deverá indicar os meios necessários à reparação dos danos ambientais.

Parágrafo único As medidas de recuperação ambiental que porventura se fizerem necessárias poderão recair sobre os próprios beneficiários, a fim de assegurar a preservação do Meio Ambiente.

Art. 13 Após a adoção das medidas previstas nos dispositivos anteriores, o Município fará publicar nos periódicos de circulação local ou outros meios que assegurem a publicidade, a informação do processo administrativo da Reurb, devendo especificar a área a ser regularizada, conferindo-se prazo de 30 (trinta) dias, para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes.

§1º Os proprietários, loteadores, incorporadores e os confinantes ou aqueles que constem do registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da Reurb, serão notificados pelos Correios, com aviso de recebimento, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias.



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

§2º Caso as pessoas descritas no parágrafo anterior não sejam encontradas ou, havendo impossibilidade de sua identificação por deficiência de registros ou recusa no recebimento da correspondência, a notificação será realizada por edital, observando-se o prazo estipulado no *caput*.

§3º Eventuais impugnações deverão ser julgadas pela própria Administração Pública, a qual deverá instituir câmaras de prevenção e resolução administrativas de conflitos, composta por servidores efetivos, com mandato de 02 (dois) anos.

§4º Não havendo impugnações, presume-se a concordância com a regularização proposta.

Art. 14 Cumpridas as questões urbanísticas e eventuais compensações ambientais, de acordo com o cronograma aprovado e, saneado o processo administrativo sem a necessidade de cumprimento de outras exigências, o Município aprovará o projeto de regularização fundiária e expedirá a competente Certidão de Regularização Fundiária.

SEÇÃO II

Da fase conclusiva

Art. 15 A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) será subscrita em conjunto pelo Prefeito Municipal e pelo Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, mediante ato formal, que será publicado na imprensa local.

Art. 16 Para a devida instrução dos atos registrais, a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) deverá ser enviada ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Laranjal Paulista, encartando-se:

- I- O projeto de regularização fundiária aprovado;
- II- O cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais;
- III- O termo de compromisso relativo à execução do cronograma;
- IV- A listagem dos ocupantes do núcleo urbano, com a devida qualificação e cópia dos documentos pessoais, tais como Cédula de Identidade – RG, CPF, Certidão de Casamento ou pacto antenupcial, quando o caso, indicação do regime de bens adotado, especificando-se os direitos reais que lhe foram conferidos, para fins de legitimação fundiária e;
- V- Contrato público ou particular referente à transação da parte ideal do imóvel, objeto da regularização.

Parágrafo Único Caso o beneficiário seja casado ou convivente de união estável, exigir-se-á cópia dos documentos pessoais do respectivo cônjuge/companheiro.



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

Art. 17 O beneficiário da legitimação fundiária receberá a unidade imobiliária livre e desembaraçada de quaisquer ônus.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação ou de proteção de mananciais, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei no 12.651/12 (Código Florestal).

Art. 19 A Reurb não se aplica aos núcleos urbanos informais ou à parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, salvo se for possível a eliminação, correção ou administração do risco segundo estudos técnicos.

Parágrafo único. Nas hipóteses de áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município procederá à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal, em se tratando de Reurb-S.

Art. 20 O processo de Regularização Fundiária não se condiciona à existência de ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social.

Art. 21 O Poder Público Municipal flexibilizará as exigências sobre os núcleos habitacionais que se caracterizem como chácaras de recreio, a fim de manter suas características urbanísticas e ambientais.

Art. 22 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 108/2010, de 15 de junho de 2.010.

Prefeitura do Município de Laranjal Paulista, 14 de novembro de 2.017.


ALCIDES DE MOURA CAMPOS JUNIOR
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

O Município de Laranjal Paulista possui diversas áreas, urbanas e rurais, com edificações e aparelhamentos que caracterizam loteamentos irregulares e clandestinos.

Tal situação foi aumentando ao longo dos anos, gerando um cenário preocupante ao Município, tendo em vista que tais áreas foram parceladas e edificadas sem observância aos preceitos que regulamentam o uso e a ocupação do solo e, muitas vezes, causando degradação ao Meio Ambiente sem a devida compensação.

Além disso, cabe ao Município a devida estruturação para atendimento dos serviços públicos, como coleta de lixo, disponibilização de vagas em creches e escolas públicas, atendimento à saúde, transporte público, etc., gerando despesas inesperadas sem a devida arrecadação tributária.

Recentemente, o Ministério Público local deflagrou Inquéritos Cíveis para apuração das responsabilidades, com vistas a proceder à regularização necessária, assegurando-se o direito à moradia e à propriedade aos ocupantes, bem como efetivar a regularização do solo urbano.

O Município possui responsabilidade solidária no procedimento da regularização, o que certamente importará prejuízos ao erário, dada a necessidade de dispêndios financeiros para atender à estrutura mínima necessária à aprovação da regularização fundiária.

Com o objetivo de minimizar tais impactos, apresenta-se o presente Projeto de Lei Complementar, que foi redigido com amparo à Lei Federal nº 13.465/2017, a qual trouxe novas diretrizes ao procedimento de regularização fundiária, tornando o instrumento mais objetivo e célere.

Considerando o grande número de loteamentos clandestinos e irregulares no Município, a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano necessita de um direcionamento para tal serviço, a fim de orientar os responsáveis ou interessados sobre como proceder para obter a regularização.

Assim, se o Município prestar a devida assessoria de informação, muitos dos interessados e responsáveis procederão à regularização fundiária às suas próprias expensas, o que certamente trará retornos favoráveis ao Município, que não terá gastos para realizar os procedimentos por força da responsabilidade solidária que lhe é atribuída, caso o responsável não cumpra com sua obrigação.



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

Certamente, as regularizações realizadas trarão importante avanço ao Município, que poderá planejar suas ações e serviços públicos de acordo com o interesse público específico das áreas envolvidas.

Por fim, comporta salientar que a atual Administração envidará esforços e fiscalizações visando coibir o início de novos loteamentos clandestinos, preservando-se as diretrizes necessárias do solo urbano municipal.

Diante da importância do pleito e, considerando a intervenção ministerial neste processo, requeiro que o Projeto de Lei Complementar seja recebido e tramitado em **regime de urgência**, sendo aprovado em sua integralidade.

Prefeitura do Município de Laranjal Paulista, 14 de novembro de 2017.

ALCIDES de MOURA CAMPOS JUNIOR
Prefeito Municipal