

**LEI COMPLEMENTAR Nº 52**  
**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 66**

**“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL E A CRIAÇÃO DE ZONAS DE URBANIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO.”**

O Povo de São Sebastião do Paraíso, através de seus representantes legais, aprova, e o Prefeito Municipal, promulga a seguinte Lei:

**CAPITULO I – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**SEÇÃO I - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**Art. 1º** - Ficam instituídas no município normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

**Parágrafo Único** - A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 2º** - Constituem objetivos da REURB:

I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II – Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à Cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art. 3º** - Para fins desta Lei, consideram-se:

I - **Núcleo Urbano**: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - **Núcleo Urbano Informal**: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - **Núcleo Urbano Informal Consolidado**: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - **Demarcação Urbanística**: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)**: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - **Legitimação de Posse**: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - **Legitimação Fundiária**: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

VIII - **Ocupante**: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§1º – Nos termos do §1º, do art. 11 da Lei 13.465/2017, para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios, ou ainda determinar medidas compensatórias relativas à recuperação de áreas degradadas na área urbana.

§2º - Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§3º - Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

**Art. 4º** - A aprovação municipal da REURB de que trata o art. 2º corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária pelo Departamento de Planejamento Urbano (DEPLAN), bem como à aprovação ambiental pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMAM) e o Departamento Municipal de Trânsito (DMT) no que lhe compete.

§1º Os estudos referidos no §2º, do art. 3º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§2º Os estudos técnicos referidos no §2º, do art. 3º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

§3º A aprovação ambiental da REURB prevista neste artigo poderá ser feita pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana (SEDRU) na hipótese do Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no §2º, do art.3º.

**Art. 5º** - A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB de Interesse Social (REURB -S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

II - REURB de Interesse Específico (REURB -E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§1º - De acordo com a Lei Federal nº 13.465 de 06 de setembro de 2017, serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à **REURB -S**:

I - o primeiro registro da REURB-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados.

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB -S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB -S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§2º- Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§3º- Na REURB, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§4º- A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrares em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§5º - A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

§6º - Sobre as áreas elencadas por esta lei, após sua regularização, será devido o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, ressalvadas as imunidades, isenções legais ou não incidências.

## **SEÇÃO II – DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB**

**Art. 6º** - Poderão requerer a REURB:

I - a União, o Estado, e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - 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;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, empreendedores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

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

§2º - No caso de parcelamento do solo, de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

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

## **SEÇÃO III – DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 7º** - A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016 ou a qualquer tempo, quando se tratar de bem público.

§1º - Apenas na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e  
III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§2º - Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§3º - Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

## **CAPITULO II – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

### **SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 8º** - A REURB obedecerá às seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados;
- II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV - saneamento do processo administrativo;
- V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI - expedição da CRF pelo Município; e
- VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**Art. 9º** - Compete ao Município a análise e aprovação referente à regularização de núcleos urbanos informais, inclusive no que tange a seus bens, mediante processo administrativo interno. Para tanto caberá ao Município:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III - emitir a CRF.

§1º - O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§2º - A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

**Art. 10** - A REURB será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

**Parágrafo único:** Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

**Art. 11** - Instaurada a REURB, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**Parágrafo único:** A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

IV - na REURB-E somente será permitida a regularização dos núcleos urbanos em regime de condomínio fechado.

**Art. 12** - O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça Estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

§ 1º - O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º - Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com conseqüente expedição da CRF.

§ 3º - O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.

§ 4º - A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a prescrição.

§ 5º - O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

## **SEÇÃO II - DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 13.** O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos dos lotes ou frações ideais, áreas verdes e áreas institucionais quando houver;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

X - Minuta da Convenção de Condomínio no caso da modalidade de REURB-E, e

XI - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

**Parágrafo único:** O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes ou frações ideais, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

**Art. 14.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º - Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - obras destinadas ao escoamento de água pluvial, inclusive galerias, meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da prefeitura municipal;

V- obras de contenção com taludes e aterros destinados a evitar desmoronamentos e assoreamento às águas correntes e iluminação, quando necessário;

VI- abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, dotado de obras de compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar das vias;

VII demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com a colocação dos marcos de concreto, quando necessários.

VIII - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais.

§ 2º - A REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º - As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

§ 4º - O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º - A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, com apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

**Art. 15** - Na REURB-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**Art. 16** - Na REURB-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso;

III - implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º - As responsabilidades de que trata o **caput** deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

§ 2º - Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E.

**Art. 17** - Para que seja aprovada a REURB de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º - Na hipótese do **caput** deste artigo, é condição indispensável à aprovação da REURB a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.



§ 2º - Na REURB-S, que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

### **SEÇÃO III - DA CONCLUSÃO DA REURB**

**Art. 18** - O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da REURB deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

**Art. 19** - A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

### **FUNDIÁRIA**

### **CAPÍTULO III - DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO**

**Art. 20** - O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

**Parágrafo único:** Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

**Art. 21** - Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º - O registro do projeto REURB aprovado importa em:

I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes ou frações ideais e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes ou frações ideais, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 2º - Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§ 3º - O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 4º - O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

§ 5º - O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

§ 6º - O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o INCRA, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

**Art. 22** - Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

**Parágrafo único:** Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

**Art. 23** - Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação,unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

§ 1º - Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

§ 2º - As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

§ 3º - Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

**Art. 24** - Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

**Parágrafo único:** Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

**Art. 25** - O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

**Art. 26** - O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

**Art. 27** - Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I - quando for possível, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela REURB e a expressão “proprietário não identificado”, dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Art. 28.** Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

**Parágrafo único:** Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

**Art. 29** - Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

**Parágrafo único:** Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da REURB, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

**Art. 30** - Com o registro da CRF, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

**Parágrafo único:** A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

**Art. 31** - As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela REURB terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

**Parágrafo único:** As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente.

## **CAPÍTULO IV – ZONAS DE URBANIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO**

### **SEÇÃO I - DA CRIAÇÃO DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO**

**Art. 32** - O art. 3º da Lei Federal nº 6.766/79, estabelece que o parcelamento do solo para fins urbanos somente é admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou em lei municipal.

**Art. 33** - O Art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79 estabelece que todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da aprovação da Prefeitura Municipal, segundo as exigências da legislação pertinente.

**Art. 34** - Para fins deste Capítulo, consideram-se:

I – Solo Urbano e Solo Rural: usados na Lei de Parcelamento do Solo Urbano como sinônimos de imóvel urbano e imóvel rural, sendo o parcelamento para fins urbanos é o que se destina à urbanização, edificação e ocupação, com a finalidade de habitação, indústria ou comércio, enquanto parcelamento para fins rurais é o que se destina à exploração econômica da terra - agrícola, pecuária, extrativa ou agro-industrial.

II - Zona Urbana e Zona Rural: dizem respeito à localização do imóvel (do solo), independentemente da finalidade com que é utilizado.

**Art. 35** - No que tange à alteração do zoneamento em que está localizado o imóvel objeto do parcelamento, destaca-se que a competência legislativa municipal não está submissa a nenhum outro órgão. Basta o devido processo legislativo para alterar a transformação de determinada zona rural em zona urbana ou de expansão urbana.

**Art. 36** - Operada a publicação da lei que alterou o zoneamento, o Município emitirá uma Certidão de Descaracterização onde o interessado, então, comunicará a transformação da área rural em urbana ao INCRA, para que este deixe de lançar o ITR no próximo exercício, em relação aos imóveis localizados naquela zona;

**Art.37** – Serão cadastrados esses imóveis para efeito de cobrança de IPTU junto ao Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura, devendo o interessado providenciar a retificação, junto ao Registro de Imóveis competente, da qualificação da zona alterada pela lei municipal passando o Poder Público Municipal a ter a prerrogativa de ordenar e coordenar a ordenação territorial daquela zona.

**Art.38** – Fica vedada a criação de zonas de urbanização de interesse específico nas áreas que compõem a Bacia do Córrego Liso e do Ribeirão Santana, sendo esta área considerada como área de manancial para abastecimento do Município, conforme Lei Estadual 10.793/92.

## SEÇÃO II – DIRETRIZES PARA CRIAÇÃO DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO

**Art. 39** – Caso o empreendedor tenha interesse em criar uma área de Urbanização Específica, o mesmo deverá:

I – Apresentar requerimento devidamente assinado expondo a razão para criação de tal zona.

II – Em se tratando de empreendimento imobiliário, o mesmo deverá apresentar os documentos abaixo relacionados para pedido de diretrizes:

a) Certidão atualizada da matrícula de imóvel com prazo máximo de validade de trinta dias de sua expedição;

b) Certidão Negativa de débitos: federal, estadual e/ou municipal da área onde será implantada o empreendimento;

c) Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento de acordo com a lei federal 10.267/2001, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará:

1. Divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;
2. Localização de áreas de preservação permanente (APP), córregos, rios, nascentes, cursos d'água e suas denominações;
3. Bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores frondosas e essências nativas de relevante importância para os ecossistemas localizados;
4. Curvas de nível de metro em metro, baseado no RN do município;
5. Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;
6. Serviços de utilidade pública existente no local e adjacências num raio de 03 quilômetros;
7. Ferrovias, servidões e rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local;
8. A distância, via caminho a ser percorrido, do empreendimento até o centro do município;
9. Linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicação, tubulações e reservatórios de água, esgoto, gás, com seus respectivos trajetos e áreas “*non aedificandi*”;
10. Outras indicações que possam interessar à orientação geral do empreendimento, principalmente a localização do imóvel em relação a referenciais conhecidos.

d) Planta do perímetro do núcleo urbano com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser criado;

e) Apresentar 02 vias do anti-projeto urbanístico referente ao parcelamento do solo com as seguintes observações:

1. Os lotes deverão possuir área superficial igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) com testada mínima de 20m (vinte metros);

2. O arruamento terá largura mínima de 17m (dezessete metros), dividido da seguinte forma:

2.1 Calçada/passeio mínimo, de cada lado da via: 2,5m (dois metros e meio);

2.2 Faixa carroçável mínima: 12,0 m (doze metros);

2.3 Declividade transversal mínima: 0,5 % (meio por cento).

3. Não será permitida a implantação de vias públicas sem saída. Caso seja necessário, deve-se implantar de “*cul-de-sac*” com as dimensões estipuladas na Lei Municipal nº 4.804 – Plano de Mobilidade Urbana (PLAMOB).

4. O percentual de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total a ser parcelada, observando-se maiores restrições da legislação municipal.

§ 1º – Constituem as áreas públicas:

1. O sistema viário;
2. As institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários, perfazendo no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba; e
3. Os espaços livres de uso público, perfazendo no mínimo 10% (dez por cento) da gleba.

§ 2º – Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 3º – Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 4º – Consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e similares, onde não poderão ser computadas como área verde, áreas referentes a rotatórias e canteiros centrais.

§ 5º – As áreas de uso institucional, destinadas a implantação de equipamentos públicos e comunitários, devem localizar-se em terrenos de declividade igual ou inferior a 30% (trinta por cento) e não poderão ser cortadas por cursos de água, valas, linha de transmissão e alta tensão.

§6º - Mediante decisão fundamentada em estudo técnico que comprove inexistência de demanda presente ou futura, por equipamentos comunitários, no próprio local, os condomínios instituídos por esta Lei poderão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do município, as áreas destinadas a este fim.

§7º – A área que se refere o parágrafo anterior poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em valor inferior a 100% (cem por cento) do valor de mercado.

§8º – O repasse de recursos financeiros mencionados no parágrafo anterior correspondente deverá considerar a sua infra-estrutura e será destinado à aquisição de terrenos ou para implantação de equipamentos comunitários, bem como a remembramentos em áreas de interesse público.

§9º – Nos empreendimentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000,00m<sup>2</sup>, esta porcentagem poderá ser reduzida a critério da SEDRU com a anuência do Município onde se localize tal núcleo.

§10 – As áreas não edificáveis não poderão ser computadas como áreas públicas.

§11 - As faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica poderão ser destinadas como áreas públicas, mediante autorização do órgão competente.

§12 – No caso de áreas de preservação permanente – APP's deverão ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido o cômputo das mesmas no cálculo de até 80% (oitenta por cento) do total das áreas verdes do empreendimento.

§13 – As divisas laterais ou de fundos dos lotes deverão ser separadas das áreas verdes e APP's por vias públicas.

§14 – As vias públicas, a que se refere o §13, poderão ser substituídas por faixa “*non aedificandi*” de 5,0 m (cinco metros), inserida nos lotes quando não houver interesse público na sua abertura, conforme manifestação do município.

§15 – Em caso de núcleos lindeiros a via expressa, deverá ser prevista uma via local entre a faixa de domínio daquela e o empreendimento.

§16 – A via expressa deverá ser separada da via local por canteiro com largura mínima de 2m sendo que a articulação entre as vias dependerá de autorização prévia do órgão competente na gestão da via expressa.

f) Apresentar anti-projeto do sistema de escoamento e/ou rede de águas pluviais indicando o local onde ocorrerá a dissipação das águas pluviais;

g) Apresentar laudo de viabilidade emitido pela COPASA para fornecimento de água;

h) Apresentar laudo de viabilidade emitido pela COPASA para o esgotamento sanitário;

i) Apresentar laudo de viabilidade emitido pela CEMIG para o sistema de iluminação pública urbana e fornecimento de energia elétrica para os lotes, com ou sem extensão de rede.

j) Apresentar programa/projeto para coleta de lixo;

k) Apresentar laudo de viabilidade emitido pela Secretaria de Trânsito e Empresa de Transporte e/ou Empresa de Transportes Públicos visando a implantação de linha

l) Apresentar estudo geológico da área por técnico capacitado contendo informações referentes à estabilidade do solo quanto a processos erosivos, capacidade de carga, permeabilidade da água, etc.

**Art.40** – Não será permitido a criação de núcleos urbanos:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e mediante autorização e outorga das autoridades competentes;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terreno com declividade igual ou superior a quarenta e sete por cento, observado o disposto no art. 41;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – em áreas de preservação permanente, salvo nos termos da Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) nº 369, de 28 de março de 2006, da Lei nº 14.309, de 19 de junho de 2002, e mediante autorização do órgão ambiental competente;

VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; e

VII – em áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa sem prévia autorização do órgão competente.

**Parágrafo único** - Somente será permitida a implantação de novos núcleos urbanos em regime de condomínio fechado.

**Art. 41** – O parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/RRT.

**Parágrafo único** – Os lotes localizados em declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) deverão ter área mínima igual a quatro vezes a área mínima permitida pela legislação municipal ou estadual.

**Art.42** – Atendida todos os quesitos, o DEPLAN juntamente com a SEMAM e o DMT emitirão parecer favorável a criação do novo núcleo urbano.

**Art. 43** – O Poder Executivo elaborará Projeto de Lei específico para criação do novo núcleo urbano, o qual será submetido ao Poder Legislativo para sua aprovação, seguindo assim os procedimentos descritos no art. 42.

### **SEÇÃO III – DA APROVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

**Art. 44** - Atendendo às indicações do art. 44 o requerente submeterá à aprovação da Prefeitura o projeto definitivo do empreendimento, assinado pelo proprietário e por profissional habilitado pelo CREA/CAU registrado na Prefeitura e, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal da gleba a ser parcelada;
- II - título de propriedade do imóvel/ matrícula do imóvel com a averbação da descaracterização anotada pelo INCRA;
- III – Minuta da Convenção de Condomínio;
- IV – Aprovação do empreendimento pelo CODEMA ou SEDRU, dependendo da classe que o mesmo se enquadrar;
- V- certidão de tributos municipais relativos ao imóvel;
- VI- certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel e comprovante do recolhimento do ISSQN referente à obra;
- VII - projeto de parcelamento do solo do núcleo urbano, em 3 (três) vias;
- VIII - cronograma de execução das obras, com duração máxima de dois (2) anos, prorrogável mediante justificativa aprovada pelo órgão municipal responsáveis pela aprovação dos projetos do empreendimento.

**Art. 45** - O Projeto Urbanístico do empreendimento constará dos desenhos e do memorial descritivo.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

- I - planta do empreendimento georreferenciada conforme padrões exigidos na lei federal 10.267/2001, na escala 1:500 ou 1:1.000, contendo as vias de circulação com a respectiva hierarquia, bem como as áreas destinadas ao uso público;
- II - a subdivisão das quadras em lotes com as respectivas numerações, área e dimensões de cada lote e quadra.



III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, ângulos centrais das vias e estaqueamento do(s) eixo(s) da(s) via(s);

IV - indicação do relevo do solo, por meio de curvas de nível com equidistância de 1m (um metro);

V - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias e praças, nas seguintes escalas: horizontal 1:1.000 e vertical 1:100;

VI - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, onde quais deverão ser de concreto e localizado nos ângulos de curvas das vias projetadas;

VII - indicação de cursos d'água, nascentes e mananciais, áreas e espaços livres de uso público, áreas "*non aedificandi*", confrontações e divisas da área loteada, orientação pelo norte verdadeiro e outros elementos que venham a ser exigidos pelo Município;

VIII - identificação e representação diferenciadas, na planta planialtimétrica, das áreas que tenham declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento) e das que estejam na faixa acima de 45% (quarenta e cinco por cento);

IX - quadro estatístico contendo área do terreno, área loteada, áreas de uso público (áreas das vias, áreas verdes, áreas de equipamentos comunitários), número de lotes e outras indicações julgadas necessárias pela Prefeitura;

X - projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças, podendo esta ser executada em blocos intertravados, pavimento asfáltico, solo-cimento, etc. com memória de cálculo e justificativa para o sistema adotado.

XI - projeto de drenagem de águas pluviais, com memória de cálculo do dimensionamento, indicando o local/pontos de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios. Caso haja pontos de lançamento em APP's, deverá ter aprovação prévia do CODEMA.

XII - projeto de abastecimento de água, aprovado pela COPASA- MG. Caso o parecer da COPASA seja para implantação de Poços Artesianos, apresentar projeto de captação, tratamento e distribuição de água potável e a outorga de uso, ressaltando ainda que deverá estar previsto no dimensionamento da rede de água potável o atendimento à Instrução Técnica IT-29 emitida pelo Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais;

XIII- projeto de esgotamento sanitário provado pela COPASA-MG. Caso a COPASA recomende a implantação de fossa séptica, apresentar plano de manejo para esgotamento das águas negras, indicando o local de lançamento dos resíduos, não sendo permitida a implantação de fossas negras.

XIV - projeto de rede de energia elétrica e de iluminação pública devidamente aprovado pela Centrais Elétricas de Minas Gerais (CEMIG);

XV - projeto de Arborização com descrição das espécies a serem utilizadas nas vias públicas, áreas verdes e APP's uma vez que as vias públicas de circulação receberão arborização nas suas laterais, com no mínimo uma árvore de frente a cada lote conforme diretriz a ser apresentada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMAM).

XVI - projeto das obras necessárias para contenção de taludes, aterros e encostas;

XVII - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, incidem sobre os lotes ou edificações;

XVIII - Orçamento estimado das obras e serviços a serem realizados no empreendimento.

XIX - Cronograma Físico Financeiro para execução do empreendimento considerando prazo máximo para sua execução o período de 02(dois) anos conforme preconiza a Lei Federal 6.766/79.

§ 2º - O memorial descritivo conterà pelo menos:

I - a descrição sucinta do empreendimento com as suas características e a fixação da zona de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes da Lei de Ocupação, Uso e Zoneamento e do Código de Obras do Município de São Sebastião do Paraíso;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do empreendimento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no empreendimento e adjacências;

V - planilha de quadras e lotes contendo a discriminação das dimensões e a área de cada lote e das áreas públicas que passarão ao domínio do município.

§ 3º - Os projetos constantes dos incisos XII, XIII e XIV do §1º do Art. 45, poderão ser substituídos temporariamente por uma declaração da concessionária, demonstrando a viabilidade do empreendimento.

§ 4º - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.

§ 5º - A Prefeitura poderá exigir que a pavimentação do empreendimento continue até encontrar a via mais próxima que disponha de tal serviço, de modo a evitar interrupção entre a área pavimentada da cidade e a do empreendimento, correndo tal despesa por conta do interessado.

**Art. 46** – As áreas públicas integrarão o patrimônio municipal a partir do ato do registro do empreendimento e deverão constar expressamente no projeto e memorial descritivo, sendo vedada a alteração de sua destinação. Caso seja de interesse do Município, a área institucional poderá ser transferida/implantada em outra zona no município, de valor monetário similar à área do núcleo, como medida compensatória, em local a ser definido pelo poder executivo.

**Art. 47.** Deverá ser observada a necessidade de 30% (trinta por cento) de área permeável dentro de cada lote ou dentro das áreas privativas descobertas dos condomínios.

**Art. 48.** Deverá ser observada testada mínima para cada lote de 20 (vinte) metros e área mínima de 1.000m<sup>2</sup> por lote. Com exceção de lotes institucionais utilizados para implantação de sistemas de abastecimento de água potável ou esgotamento sanitário onde poderão ter as dimensões mínimas exigidas na Lei Federal nº 6.766/79.

**Art. 49.** Os afastamentos deverão respeitar o mínimo de 8 (oito) metros.

**Art. 50.** Deverá ser observado os afastamentos mínimos laterais e de fundos de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado, independente de possuir ou não aberturas.

**Art. 51.** As caixas de entrada de energia, entrada de água, lixeiras e demais equipamentos urbanos deverão ser padronizados.

**Art. 52.** Deverá ser observado pé direito máximo de 10 (dez) metros, contados na cota de nível natural do solo, incluso caixa d'água, e pé direito mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), sendo vedada a construção de edifícios verticais e horizontais multifamiliares.

**Art. 53.** A iluminação e ventilação para os imóveis a serem edificados no núcleo urbano deverão atender à legislação municipal pertinente.

**Art. 54.** O projeto de parcelamento do solo no núcleo urbano deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, dentro do prazo de 90 (noventa) dias a partir da data do requerimento, salvo se houver necessidade de retificação de plantas ou memoriais, ou ainda

regularização de documentos, hipóteses em que o prazo passará a ser contado após o atendimento das exigências legais pelo interessado.

**Art. 55.** A aprovação do projeto de parcelamento do solo no núcleo urbano pela Prefeitura fica condicionada à assinatura, pelo requerente, do Termo de Doação e Obrigação perante a Prefeitura Municipal.

§ 1º - Este termo deverá ser averbado no registro de imóveis pelo requerente e às suas custas, e nele deverá constar obrigatoriamente o seguinte:

I - A descrição das áreas destinadas a logradouro público (rua, avenida, praças jardins, parques, recuos, etc.) bem como as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e doação das demais áreas indicadas no projeto e no inciso III do §2º do art.45 desta Lei;

II - a obrigação do requerente, executar às suas custas, todas as obras e serviços direta ou indiretamente ligados à urbanização da área, conforme descrito no art. 45 desta Lei;

III - o compromisso de facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura na execução de obras e serviços;

IV - a obrigação de não outorgar qualquer escritura definitiva de todos os lotes antes do registro do empreendimento no cartório imobiliário e para os caucionados antes de estarem concluídas as obras previstas no art. 45, cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei, ou assumidas no termo de acordo;

V - o compromisso de mencionar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que o mesmo só poderá receber construções depois de executadas as obras previstas no art. 45 desta Lei;

VI - o compromisso de fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do empreendedor, com a responsabilidade, solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção das áreas de seus lotes;

VII - o pagamento do custo das obras e serviços, com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição debito em dívida ativa para cobrança executiva;

VIII - a menção de que os logradouros executados após a sua aceitação, serão reconhecidos oficialmente pela Prefeitura;

IX- a extensão das obrigações deste termo aos herdeiros e sucessores do requerente;

X - fica eleita a Comarca de São Sebastião do Paraíso para o foro do Termo de Doação e Obrigação;

XI - quaisquer outras indicações pertencentes ao ato, cuja especificação seja julgada necessária.

§ 2º – A aprovação do projeto de parcelamento pela prefeitura também fica condicionado à garantia da execução das obras e serviços mencionados no art. 45, a qual poderá ocorrer das seguintes maneiras:

I - vinculação de 50% (cinquenta por cento) do número total de lotes projetados com frente para os logradouros a serem abertos, sempre que possível em área contínua.

II - a vinculação do número de lotes correspondentes ao valor orçado para execução dos serviços de implantação do empreendimento dividido pelo valor de venal dos lotes;

III – Caução real mediante hipoteca de imóveis situados no Município de São Sebastião do Paraíso, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação com a conta vinculada à Administração Municipal.

§ 3º. - Por critério da Administração Municipal poderão ser aceitas para caução áreas não integrantes do imóvel a lotear e neste caso, a caução será instrumentalizada por escritura pública e registrada no Registro Imobiliário competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão as expensas do loteador.

§ 4º. - A avaliação dos imóveis caucionados mediante as formas citadas nos parágrafos anteriores deverá ser elaborada pelo Departamento Municipal de Planejamento Urbano em conjunto com a Gerência de Arrecadação, por meio dos Fiscais de Tributos .

§ 5º - Não serão aceitas como caução pela Administração Municipal as áreas aludidas no artigo 40 desta lei, áreas de servidão, de utilidade pública e aquelas declaradas de preservação permanente.

§ 6º - As áreas caucionadas não poderão ser comercializadas e tampouco edificadas.

**Art. 56** - Pagos os emolumentos devidos e assinado o Termo de Doação e Obrigação a que se refere o art. 55 desta Lei, será expedido pela Prefeitura o Alvará de empreendimento, para que o empreendedor dê início às obras necessárias para o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - O Alvará de empreendimento será revogado se as obras não forem executadas conforme previstas no Termo de Doação e Obrigação e no prazo a que se refere o inciso XIX do §1º do art.45 desta Lei.

§ 2º - Após a realização integral das obras exigidas no art. 58, deverá o interessado apresentar à Prefeitura Municipal uma planta retificada do empreendimento, que será considerada oficial para todos os efeitos legais.

**Art. 57** - O empreendedor deverá executar, no mínimo, as seguintes obras e equipamentos urbanos, para que possa proceder ao registro do empreendimento no Cartório de Registros de Imóveis:

- I - abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso;
- II - demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com a colocação dos marcos de concreto;
- III - obras destinadas ao escoamento de água pluvial, inclusive galerias, meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da prefeitura municipal;
- IV - construção do sistema público de esgotos sanitários, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, por órgãos ou entidades públicas competentes;
- V - construção de sistema público de abastecimento de água de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, por órgãos ou entidades públicas competentes;
- VI - obras de compactação e pavimentação intertravada, asfáltica ou similar das vias;
- VII - obras de contenção com taludes e aterros destinados a evitar desmoronamentos e assoreamento às águas correntes e iluminação;
- VIII - construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos, entidades públicas ou concessionários de serviço pública de energia elétrica;
- IX - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos;
- X - arborização das vias.

**Art. 58** - O empreendedor terá um prazo máximo de 2 (dois) anos para concluir as obras exigidas pela Prefeitura Municipal e constantes do Termo de Doação e Obrigação.

**Art. 59** - A Prefeitura Municipal, através do órgão competente, terá 30 (trinta) dias, após pedido formulado pelo empreendedor ou encerrado o prazo mencionado no artigo anterior, para vistoriar e aprovar definitivamente o projeto e emitir um Termo de Vistoria de Obras (TVO).

§ 1º - Caso as obras não estejam em condições de perfeita aceitação, a Prefeitura intimará o empreendedor a corrigir as irregularidades apontadas.

§ 2º - Somente depois de emitido o TVO se fará o descaucionamento dos lotes, conforme inciso VIII do §1º do art. 55, por decreto específico.

**Art. 60** - Qualquer modificação no projeto original deve ser comunicada à Prefeitura Municipal, com antecedência, para análise e aprovação pelo órgão competente.

**Art. 61** – Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas do empreendimento aprovado.

**Art. 62** - A Prefeitura não aprovará empreendimento de glebas distantes da mancha urbana cuja realização exija a execução de obras e serviços de infra-estrutura, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se tais obras e serviços forem executadas pelo empreendedor às suas próprias custas e se a gleba localizar-se em áreas para urbanização.

**Art. 63** - Nos casos em que correções devam ser feitas na gleba para que ela se torne urbanizável nos termos do artigo 41 desta Lei, a Prefeitura só procederá à aprovação do projeto após terem sido executadas as obras exigidas no laudo técnico, devidamente verificadas por agente credenciado da Prefeitura.

**Art. 64** - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, desde a aprovação do empreendimento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor.

**Art. 65** - Fica estipulado que os empreendimentos aprovados que não estiverem com ruas abertas até a data de aprovação desta Lei, terão um prazo de 90 (noventa) dias para a abertura das mesmas, sob pena de caducidade da licença.

#### **SEÇÃO IV – DO REGISTRO DO EMPREENDIMENTO**

**Art. 66** - Aprovado o projeto de urbanização do núcleo urbano, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II – histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado dos respectivos documentos;
- III - certidões negativas:
  - a) de tributos federais, estaduais e municipais, incidentes sobre o imóvel;
  - b) de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de título em nome do empreendedor, pelo período de 10 anos;

b) de ações pessoais relativas ao empreendedor, pelo período de 10 anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o empreendedor, pelo período de 10 anos.

V - cópia do ato de aprovação do empreendimento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por Legislação Municipal, ou aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 anos acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do empreendimento.

**Art. 67** - A partir da data do registro do empreendimento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres de uso público, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Art. 68** - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar em jornal de circulação regional um resumo contendo um pequeno desenho de localização da área, com um edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo da impugnação, será feito imediatamente o registro.

**Art. 69** - Registrado o empreendimento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

**Art. 70** - Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente Lei.

## **SEÇÃO V – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**Art. 71** - Constituem infrações a esta Lei:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar empreendimento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal, ou em desacordo com a disposição desta lei, ou das normas pertinentes do Estado e da União.

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar empreendimento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do empreendimento ou desmembramento do solo para fins urbanos ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

**Art. 72** - Os infratores das disposições desta lei e demais atos normativos complementares ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis especiais, de acordo como que se dispuser em regulamento:

I - advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação;  
II - multa pelo simples cometimento de infração;  
III - multa diária quando não ocorra a regularização determinada pela autoridade competente a sua aplicação após o decurso do prazo estabelecido para tal;  
IV - embargo da obra;  
V - cassação do alvará;  
VI - intervenção.

**Art. 73** - As infrações serão apuradas mediante diligências realizadas por agentes credenciados pela Prefeitura, que lavrarão o auto de infração, quando as constatarem.

**Parágrafo único** - O infrator será notificado e intimado a apresentar defesa dentro do prazo que for fixado.

**Art. 74** - Será aplicada advertência, fundamentada legalmente, para que o empreendedor, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da notificação por escrito, atenda às exigências feitas pelo agente público atuante.

**Parágrafo único:** No ato da advertência, o agente público atuante determinará a paralisação total ou parcial das obras, até que a situação seja regularizada, aplicando-se pena de multa equivalente a 10 (dez) VRF's por dia de descumprimento da ordem pelo interessado.

**Art. 75** - será feito o embargo do empreendimento que permaneça irregular após o prazo da advertência e ainda nos seguintes casos:

I - quando não houver sido concedido o competente alvará;  
II - quando houver infração a preceito legal proibitivo;  
III - quando houver risco de dano ao meio ambiente, pessoas ou bens.

§ 1º - O embargo ensejará a paralisação total do empreendimento com a apreensão das máquinas, equipamentos e veículos e retirada dos trabalhadores do canteiro de obras, ficando o empreendedor como fiel depositário dos bens apreendidos.

§ 2º - Após regularmente notificado do embargo, caso o responsável continue a execução das obras, será aplicada multa diária no valor equivalente a 01 (uma) VRM por metro quadrado do terreno objeto da obra, sem prejuízo da paralisação.

§ 3º - O infrator ou responsável, sem prejuízo da penalidade aplicável, deverá providenciar, por sua conta e risco, as medidas de adaptação que forem determinadas pelo agente técnico competente, para regularização da situação, executando as obras e serviços necessários que lhe forem exigidos.

**Art. 76** – Será cassado o alvará nos seguintes casos:

I - reincidência no descumprimento do embargo;  
II - não pagamento das multas aplicadas no prazo de 90 (noventa) dias;  
III - interesse público ou social, devidamente justificado e comprovado, e mediante prévia e justa indenização ao proprietário do empreendimento.

**Parágrafo único:** A indenização será calculada conforme índice atualizado e publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon).

**Art. 77** - A intervenção da Prefeitura se dará nos seguintes casos:

I - interesse público ou social, devidamente justificado e comprovado, e mediante prévia e justa indenização ao proprietário do empreendimento;

II - paralisação das obras por mais de 12 (doze) meses, a contar da data da advertência para o prosseguimento da execução;

III depois de expirado o prazo de 12 (doze) meses previsto no cronograma de execução e a obra não estiver concluída e sem justificativa do empreendedor;

§ 1º - No caso previsto no inciso II deste artigo, a intervenção será obrigatória, sob pena de responsabilidade do Prefeito.

§ 2º - A intervenção, sempre decretada pelo Prefeito Municipal, ensejará a execução das obras pela Prefeitura, com recursos havidos do próprio empreendimento.

§ 3º - A Prefeitura adotará as medidas econômicas e financeiras mais adequadas para a execução das obras, podendo, inclusive, alienar lotes.

§ 4º - O proprietário do empreendimento sob intervenção somente será indenizado após a conclusão das obras pela Prefeitura, desde que seja verificado saldo positivo, sendo que a indenização será no máximo igual ao saldo positivo.

§ 5º - A Prefeitura não fica obrigada a executar obras, cujo valor ultrapasse a disponibilidade financeira apurada pelo empreendimento.

**Art. 78** - As infrações serão apuradas em processo administrativo, no qual será assegurada ampla defesa ao acusado.

§ 1º Quando for o caso, o prazo para apresentação de defesa será de 10 (dez) dias, a contar da notificação.

§ 2º Os autos de infração serão sempre lavrados por fiscais e julgados pelo Secretário Municipal competente, que aplicará as sanções adequadas, cabendo recurso ao Prefeito Municipal, no prazo de 10 (dez) dias.

§ 3º - Os recursos terão efeito suspensivo somente nos casos de aplicação de pena de multa.

**Art. 79** - A Prefeitura Municipal fica impedida de emitir a guia e efetuar o recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), caso o imóvel não atenda aos requisitos desta Lei.

**Art. 80** - Para as futuras edificações e construções a serem realizadas nos empreendimentos de que trata esta lei deverá ser observado o disposto no Código de Obras do Município.

**Art. 81** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 30 de 10 de fevereiro de 2011.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, 08 de maio de 2019.



**WALKER AMÉRICO OLIVEIRA**  
**Prefeito Municipal**