



# *Prefeitura Municipal de* **TAPIRATIBA**

---

## **LEI Nº: 1019/2012, DE 26 DE JULHO DE 2012**

*Dispõe sobre regularização de parcelamentos do solo, implantados irregularmente no município de Tapiratiba e dá outras providências.*

**Art. 1º** Os parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de Tapiratiba até 06 de junho de 2012, independentemente de sua localização, poderão ser regularizados, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei e na legislação estadual e federal, naquilo que for pertinente.

**Art. 2º** Para fins desta lei, considera-se irregular o parcelamento:

I promovido sem autorização da Municipalidade, com observância ou não das disposições urbanísticas;

II executado em desacordo com o plano aprovado;

III aprovado, executado de conformidade com o plano aprovado e não registrado.

IV aprovado, registrado, sem a execução das obras constantes do projeto original.

**Parágrafo único.** Os parcelamentos irregulares poderão ser oriundos de loteamentos, desmembramentos ou ocupações espontâneas.

**Art. 3º** A comprovação da implantação do parcelamento do solo irregular far-se-á por documento expedido ou autuado pela Municipalidade ou por outro documento idôneo, inclusive por levantamento aerofotogramétrico adotado pelos cadastros da Administração Municipal.

**Parágrafo único.** O compromisso de compra e venda celebrado por instrumento particular ou público não se constitui, por si só, em documento hábil para comprovar a implantação do parcelamento irregular.

**Art. 4º** O processo de regularização consiste no conjunto de ações que visam adaptar o parcelamento do solo irregular aos padrões urbanísticos e ambientais recomendados na legislação municipal e definidos na presente lei, compreendendo a implementação de obras de infraestrutura básica e o registro do plano no Cartório de Registro de Imóveis competente e, quando pertinente, a outorga de concessão de direito real de uso, mediante Termo Administrativo.

**Parágrafo único** Constatada a impossibilidade de proceder-se ao registro do loteamento por inconsistências no título de domínio que demandem a propositura de ações judiciais pelo titular de domínio, poderá a Municipalidade proceder apenas à intervenção urbanística, concluindo a regularização com a aprovação do plano e com as medidas administrativas pertinentes, inclusive com a atualização do lançamento fiscal segundo o plano aprovado.



## *Prefeitura Municipal de* **TAPIRATIBA**

**Art. 5º** A regularização dos parcelamentos do solo irregulares pela Municipalidade tem natureza de interesse público com características de urbanização específica, nos termos da Lei Federal 6.766/79, com as alterações da Lei Federal 9.785/99, objetivando a presente lei, a definição de normas próprias de regularização fundiária.

Parágrafo único Serão consideradas, na forma da presente lei, áreas de interesse público para fins de regularização específica de interesse social, todos os perímetros das áreas dos parcelamentos de solo irregulares executadas no Município.

**Art. 6º** A regularização prevista nesta lei pressupõe a comprovação da irreversibilidade do parcelamento.

Parágrafo único A situação de irreversibilidade do parcelamento será caracterizada por laudo técnico elaborado pela Municipalidade, contemplando, em especial, os seguintes aspectos: localização do parcelamento, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, em especial adensamento, obras de infraestrutura, ocupação das áreas de risco, interferências ambientais e impacto de vizinhança.

**Art. 7º** O processo de regularização poderá ser iniciado mediante:

I requerimento do loteador ou empreendedor.

II requerimento do proprietário da gleba.

III requerimento das associações representativas dos adquirentes ou ocupantes, legalmente constituídas.

§ 1º A Administração Municipal poderá, em caráter “ex-offício”, iniciar o processo de regularização, quando omissa ou negligente o loteador ou empreendedor ou o proprietário da gleba pelo parcelamento irregular.

§ 2º Os documentos necessários à instrução do pedido de regularização serão indicados em ato do Executivo.

**Art. 8º** Os procedimentos de análise dos processos de regularização observarão:

I as condições de estabilidade, segurança e salubridade das áreas do parcelamento;

II o uso e ocupação em conformidade com a finalidade urbana, privilegiando-se, em especial, o de moradia;

**Parágrafo único** Na regularização dos parcelamentos, sempre que possível será preservada a tipicidade da ocupação local, desde que, sanados os eventuais impedimentos e restrições, sejam garantidas as exigências técnicas necessárias à execução de infraestrutura e circulação, ressalvados os casos de situação de risco.

**Art. 09º** Concluída a análise técnica, verificada a necessidade de execução de obras, serviços ou adaptações do plano urbanístico ou ainda, outras exigências de ordem jurídica, os responsáveis deverão ser comunicados para atendimento, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por 90 (noventa) dias, a critério do setor competente.



## *Prefeitura Municipal de* **TAPIRATIBA**

1º Constatada a viabilidade da regularização, expedir-se-á autorização para execução das obras e serviços, acompanhada do cronograma físico financeiro, podendo ser exigida garantia para execução de obras, na forma da legislação vigente.

§ 2º As obras de infraestrutura poderão ser executadas pelo loteador ou parcelador ou pela associação de moradores, pelas concessionárias de serviço público, observadas a responsabilidade técnica pertinente, ou ainda, pela Municipalidade de Tapiratiba, segundo a sua disponibilidade orçamentária.

§ 3º Quando a Prefeitura Municipal elaborar o projeto e executar as obras, serão adotadas medidas judiciais para o consequente ressarcimento das importâncias dispendidas.

**Art. 10** A execução das obras de responsabilidade do loteador será fiscalizada pelo setor técnico competente que, verificando as condições da execução e concluindo pela aceitação, expedirá o Termo de Verificação da Execução de Obras e Aceitação.

**Art. 11** Verificado o cumprimento das exigências feitas para a regularização do parcelamento, será expedido o competente Auto de Regularização, documento hábil a atestar a aprovação do parcelamento e propiciar o registro junto a Serventia Imobiliária.

**Art. 12** 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 30 (trinta) dias corridos, contados da publicação da decisão no DOM.

Parágrafo único Da decisão que indeferir o pedido caberá recurso ao Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Art. 13** A regularização deverá observar as seguintes condições técnicas e urbanísticas:

I quanto às obras e serviços de infraestrutura urbana, serão definidos de forma a assegurar:

- a) estabilidade dos lotes, das vias, das áreas dos sistemas de lazer, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;
- b) drenagem das águas pluviais;
- c) trafegabilidade das vias;
- d) integração do sistema viário com a malha local existente e consolidada;
- e) abastecimento de água potável;
- f) esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos de conformidade com as diretrizes da municipalidade;
- g) recuperação geotécnica ambiental das áreas degradadas;
- h) rede de energia elétrica domiciliar;

II quanto aos requisitos urbanísticos:



## *Prefeitura Municipal de* **TAPIRATIBA**

a) da área total objeto da regularização do parcelamento do solo, deverá ser destinado, dentro do seu perímetro, o percentual de, no mínimo, 30% (trinta por cento), para sistema viário, sistema de lazer e área para equipamento público comunitário;

b) nas hipóteses de áreas com dimensão igual ou inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, parceladas anteriormente à data da edição da Lei Federal 6.766/79, não será exigida a destinação de áreas verdes e institucionais, mantidas aquelas eventualmente destinadas;

c) na impossibilidade da destinação de áreas públicas no percentual exigido dentro do perímetro do parcelamento, poderá, sob a responsabilidade exclusiva do parcelador, ser destinada em outra área, desde que, em dobro e sujeita à anuência do setor competente.

d) os lotes deverão ter acesso por via de circulação de pedestre ou de veículos, devendo suas dimensões, preferencialmente, atender ao mínimo previsto na legislação vigente, podendo ser aceitas dimensões inferiores em vista da natureza de regularização específica de interesse social;

e) as vias de circulação deverão ter largura mínima de 08 metros;

f) as passagens de pedestres ou escadarias, com finalidade específica de circulação de pedestres local e acesso às moradias, deverão ter largura mínima de 1,20 metros;

g) As vielas sanitárias para fins de drenagem e proteção das tubulações no subsolo para passagem de rede de esgoto deverão atender

a largura mínima de 1,50 metros ou as restrições estabelecidas pela municipalidade;

h) A extensão e profundidade das quadras serão verificadas pelo Setor competente, contemplando se na análise as condições apresentadas para cada parcelamento;

§ 1º As vias de circulação, passagens de pedestres ou vielas sanitárias poderão ter dimensões inferiores às especificadas no presente artigo, desde que certificado pelo setor técnico competente que estão asseguradas as condições de acessibilidade e salubridade.

§ 2º 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.

**Art. 14** Fica acrescido na Tabela de Preços Públicos e taxas adotadas pela Municipalidade, os seguintes emolumentos devidos pelo processo de regularização:

TAXA DE ANÁLISE, REGULARIZAÇÃO E VISTORIA (devida no protocolamento do pedido) Área (m<sup>2</sup>) UFIC:

Até 10.000 m<sup>2</sup> isento. Acima de 10.000 será cobrado R\$ 0,30 por m<sup>2</sup> excedente.

§ 1º Na hipótese do processo de regularização ser iniciado por associações representativas de moradores, legalmente constituídas, quando estas não forem as responsáveis pelo parcelamento, os emolumentos poderão ser dispensados, no momento do protocolamento do pedido de regularização, mediante autorização da Coordenadoria Especial de Regularização Fundiária.



## *Prefeitura Municipal de* **TAPIRATIBA**

---

§ 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 ou empreendedor ou ainda pelo proprietário da gleba.

§ 3º A regularização das ocupações em áreas públicas estará isenta do pagamento de taxas e preços públicos.

**Art. 15** Na hipótese da Prefeitura Municipal assumir a regularização do loteamento, serão cobradas do loteador, empreendedor ou proprietário da gleba as despesas levadas a efeito com a regularização do parcelamento ou com a reversão da área parcelada à condição de gleba, sem prejuízo da multa cabível, taxas, juros, eventuais acréscimos legais e demais despesas advindas de sua exigibilidade e cobrança.

**Parágrafo único:** Consideram-se despesas a serem ressarcidas: levantamentos planialtimétricos cadastrais, levantamentos planimétricos, confecção de plantas e memoriais, elaboração de projetos executivos, emolumentos (taxas de análise de regularização e taxas de vistoria), aprovações junto aos órgãos estaduais e federais, as decorrentes de expedição de certidões, o registro do parcelamento e quaisquer outras necessárias à regularização do parcelamento.

**Art. 16** A autorização do desdobro do lançamento fiscal não interfere com a cobrança de eventuais exigências de obras ou de serviços a serem executados pelo loteador ou proprietário da gleba, conforme estabelecido na presente Lei.

**Art. 17** Os processos administrativos em curso que tenham por objeto parcelamentos de solo irregulares, serão avocados ou encaminhados pelas unidades de origem à Coordenadoria Especial de Regularização Fundiária, para, na sua custódia, ser procedida a regularização.

**Art. 18** Os procedimentos estabelecidos na presente lei serão regulamentados, por ato do Executivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da sua publicação.

**Art. 19** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Tapiratiba, 26 de julho de 2012.

**JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal