



LEI MUNICIPAL Nº 1.218/2015

DE 18 DE AGOSTO DE 2015.

Cópiado
Cartão que o presente ato, foi
emitido em 18/08/2015
Águas Lindas de Goiás - GO
18/08/2015
[Assinatura]

***“DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES E
NORMAS PARA REGULARIZAÇÃO DE
LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS OU DE
CHÁCARAS DE RECREIO, CLANDESTINOS
E OU IRREGULARES E DE
ASSENTAMENTOS URBANOS DE
INTERESSE SOCIAL OU ESPECÍFICO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.***

**A CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS, ESTADO DE
GOIÁS, APROVA E EU, PREFEITO MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º - Esta lei estabelece diretrizes e normas para regularização dos loteamentos residenciais e chácaras de recreio, irregulares e clandestinos, para os loteamentos já existentes e pendentes de implantação ou realizados em desconformidade com o Plano Diretor, Código de Posturas e demais leis urbanísticas deste município, implantados anteriormente a 31 de dezembro de 2010, independentemente dos padrões urbanísticos constante da Lei Municipal nº 341/2002 que aprovou o Plano Diretor do Município, e disciplina os procedimentos para Regularização Fundiária de assentamentos urbanos de interesse social ou específico no Município de Águas Lindas de Goiás.

Art. 2º - A regularização fundiária, além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelo Estatuto das Cidades e no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

III - controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

IV - participação das associações, cooperativas, moradores e do loteador na elaboração dos projetos de regularização de loteamentos;

V - criação de Comissão Colegiada para aprovação urbanística das referidas regularizações;

VI - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 3º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas,



ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II - regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda quando se enquadrar nos critérios estabelecidos no art. 47, inciso VII da Lei Federal nº 11.977, de 2009;

III - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária de assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV - ocupação irregular: aquela decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis; e

V - projeto de regularização fundiária: urbanização de ocupação irregular, promovendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente;

VI – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por Lei Municipal específica, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como as áreas que possuem propriedades irregulares, necessitando de regularização documental;

VII – áreas destinadas ao uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

VIII – loteamento urbano - subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

IX – chácaras de recreio – cada lote resultante do parcelamento de um imóvel rural que perdeu sua capacidade produtiva, atendidas certas circunstâncias fáticas e condições legais, e que passe a ter por destinação o repouso em fins de semana, o lazer, e afins de seus proprietários.

CAPÍTULO II

REGULARIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS E CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 4º- Para efeitos desta lei considera-se:

I - loteamento clandestino residencial ou de chácaras para recreio, aquele não aprovado pela Prefeitura Municipal de Águas Lindas de Goiás, conseqüentemente não registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;



II - loteamento irregular residencial ou de chácaras para recreio, aqueles cujos projetos foram aprovados pela Prefeitura Municipal, mas executados em desconformidade com a legislação vigente ou em desacordo com a aprovação.

Art. 5º - Todos os loteamentos clandestinos ou irregulares, sejam residenciais e ou de chácaras para recreio, terão 02 (dois) anos, a partir da data de publicação desta lei, para os interessados protocolarem, junto à Secretaria Municipal de Regularização Fundiária do município, requerimento acompanhado da documentação e projetos devidamente aprovados, previstos nesta lei, bem como o comprovante de recolhimento de taxas e emolumentos previstos em lei própria.

§ 1º - Além do Poder Executivo Municipal, podem elaborar projeto de regularização fundiária:

I - o responsável pela implantação da ocupação irregular;

II - o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal; e

III - 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.

§ 2º - O prazo constante do *caput* deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, desde que devidamente solicitado e fundamentado, o qual será objeto de análise e decisão da Comissão Colegiada para Regularização Fundiária a ser implantado por ato do Executivo Municipal.

Art. 6º - Para efetivar a regularização a que se refere o art. 4º desta Lei Complementar, deverá ser observado:

I – a situação do loteamento no que concerne ao sistema viário, aos equipamentos urbanos e comunitários e às edificações existentes;

II – aspectos jurídicos ligados ao domínio da gleba, emitida pelo Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa;

III – cumprimento ao tamanho mínimo dos lotes a serem regularizados, devendo estarem em consonância com as Leis Municipais nº 341/2002 e 407/2004, exceto os casos previstos na Lei Federal nº 11.977/2009.

Art. 7º - É defeso a regularização de áreas de loteamento na forma desta Lei, especialmente nos seguintes casos:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III – em terrenos com declividades igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo e atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

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

Art. 8º- Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – áreas públicas não inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, destinadas ao sistema viário, áreas verdes, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como o espaço livre de uso público, podendo ser computado como áreas verdes as APP's, desde que devidamente protegidas.

II – ao longo dos cursos das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio das rodovias será reservada uma faixa obrigatória “non aedificandi”, de 15 (quinze) metros cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica;

III – as vias de loteamentos deverão compatibilizar-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

IV – as obras de infraestruturas, abaixo relacionadas, estejam concluídas, e/ou que seja apresentado o cronograma de obras e ou Termo de Ajustamento de Conduta firmado entre o município e o responsável:

- a) abertura de vias de circulação;
- b) sistema de escoamento de águas pluviais;
- c) rede de distribuição de água;
- d) rede coletora de esgoto e/ou sistema individual de fossa séptica;
- e) rede de energia elétrica;
- f) recomposição de áreas de proteção ambiental, quando for o caso;
- g) asfaltamento de vias públicas;
- h) sinalização e identificação das vias públicas.

Parágrafo Único – O percentual de área pública poderá ser inferior ao fixado no inciso I, quando o loteamento estiver já integralmente comercializado ou quando as áreas não comercializadas em nome do proprietário ou loteador não forem suficientes para o atendimento a este índice, desde que aprovado pela Comissão Colegiada a ser instituída pelo executivo municipal em ato próprio.

Art. 9º - O projeto de loteamento deverá ser apresentado à Prefeitura Municipal em quatro vias, assinadas por profissional habilitado, com os seguintes documentos:

- I** – título de propriedade do imóvel;
- II** – certidão de ônus reais do imóvel;
- III** – certidão negativa de tributos municipais relativas ao imóvel;
- IV** – o projeto deverá contar pelo menos as seguintes indicações:

- a) subdivisão das quadras e lotes, com as respectivas, áreas e numeração;
- b) o sistema viário com a respectiva hierarquia;
- c) indicação das áreas públicas;
- d) uso de solo estabelecidos;





V – levantamento topográfico com indicação dos arruamentos contíguas a todo o perímetro;

VI – planta de locação do sistema viário, quadras, lotes, cursos de água, rodovias e outras áreas;

VII – memorial descritivo do loteamento destacando entre outras, as áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

VIII – relação dos compromissos de compra e venda firmados, com todas as especificações;

Art. 10 - A Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA editará normatização para expedição da Licença Ambiental Especial para Fins de Regularização Fundiária, a qual será expedida após a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária pela Comissão Colegiada a ser instituída pelo executivo municipal em ato próprio e após expedição do Decreto de Regularização, nos mesmos autos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período sob devida fundamentação.

Art. 11- As edificações existentes deverão ser regularizadas pelos compradores dos lotes, nos termos da legislação vigente, podendo ser ajustado os coeficientes de ocupação e recuos obrigatórios, desde que não afetem os padrões de desenvolvimento urbano fixados para o município.

Art. 12 - Todos os processos de aprovação dos loteamentos a serem regularizados, deverão ser previamente submetidos à apreciação de uma Comissão Colegiada designada pelo Chefe do Executivo Municipal, constituído com pelo menos um representante da Câmara de Vereadores.

CAPÍTULO III

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ASSENTAMENTOS URBANOS DE INTERESSE SOCIAL OU ESPECÍFICO

Art. 13 - Esta Lei Municipal objetiva disciplinar os procedimentos para regularização fundiária de assentamentos urbanos de interesse social ou específico no município de Águas Lindas de Goiás, conforme disposto nas Leis nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e na Lei Orgânica Municipal e Plano Diretor Municipal, inseridos em zonas urbanas ou de expansão urbana, visando à eficácia do princípio constitucional da função social da propriedade urbana e da função social da cidade, associadas ao equilíbrio ambiental e ao projeto urbanístico municipal.

Art. 14 - Na regularização fundiária de interesse social, cabe ao Poder Público, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I – de ações, diretas ou indiretas via convênios, para a estruturação do sistema viário, com pavimentação e trafegabilidade adequadas, integrando a à malha viária local existente ou projetada;

II – de ações diretas ou indiretas, de infraestrutura básica, contemplando ao menos:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) abastecimento de água potável;
- c) distribuição de energia elétrica;
- d) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

III – dos equipamentos comunitários e áreas verdes definidos no plano.

Art. 15 - Excepciona-se a aplicação desta Lei aos assentamentos irregulares que apresentem uma ou mais das seguintes características:

I – uso exclusivamente industrial, comercial e ou de serviços;

II – áreas situadas em locais em que não seja permitido o uso residencial, de acordo com a legislação municipal referente ao Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, ressalvadas as áreas gravadas como Zonas Especiais de interesse social.

Parágrafo único : Na hipótese das características definidas no “caput” se apresentarem de forma parcial, a restrição não alcançará as demais áreas do núcleo.

Art. 16 - É vedada a regularização fundiária de interesse social de ocupações:

I – que ocorrerem após a promulgação desta Lei Municipal;

II – cujos beneficiários possuam renda familiar mensal superior a 5 (cinco) salários mínimos, para a regularização fundiária de interesse social;

III – que se encontre em área de risco, devendo o Município garantir o possuidor, individual ou coletivamente, o exercício do direito à moradia em outro local.

Art. 17 - Para cada ZEIS – Zona Especial de Interesse Social deverá ser elaborado um projeto específico de regularização fundiária, segundo procedimentos previstos nesta Lei.

Art. 18 - O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, em consonância com o disposto na Lei Municipal que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 19 - O projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá atender o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 20 - Compete a Comissão Colegiada de Regularização Fundiária a ser instituída por ato do chefe do executivo municipal, instruir o processo administrativo referente à demarcação urbanística da área de interesse social e específico a ser regularizada, bem como dar cumprimento a todas as exigências técnicas, administrativas e/ou jurídicas necessárias à averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 21 - Quando se tratar de assentamento urbano em área particular, sendo este identificado, o Poder Público, através da Comissão Planejamento e Execução de Regularização Fundiária deverá notificar o proprietário para proceder à regularização fundiária.





Art. 22 - Os imóveis do ente público municipal poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, como direito real resolúvel, gratuitamente ou em condições especiais, por tempo certo ou indeterminado, assim como regularizado na forma do artigo 17, da Lei Federal nº 8.666/93, quando naqueles for constatada a existência de:

I – residências construídas;

II – estabelecimentos de uso comercial/residencial de âmbito local conforme a área original do loteamento e da ocupação;

III - estejam ocupadas a mais de 5 (cinco) anos.

Art. 23 - A concessão de direito real de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, e será registrada e cancelada no Registro de Imóveis.

Art. 24 - Os imóveis do ente público municipal poderão, ainda, ser objeto de doação aos beneficiários, pessoas físicas ou jurídicas, sem finalidade lucrativa, de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, para cuja execução seja efetivada a doação, quando for preenchidos os requisitos do artigo 21, dispensada a avaliação prévia e licitação, nos termos da alínea f, do artigo 17, da Lei 8.666/93.

§ 1º- A doação de que trata o “caput” deste artigo será precedida de autorização legislativa.

§ 2º- No ato autorizativo e na respectiva escritura constarão a finalidade da respectiva doação.

Art. 25 - O projeto de regularização fundiária, quando promovido pelo Poder Público, será elaborado pela Comissão Colegiada Regularização Fundiária, ou por empresa contratada para o mesmo fim, e instruído dos seguintes documentos:

I – 2 (duas) vias da planta de localização da ocupação;

II – 2 (duas) vias de planta do projeto urbanístico contendo os lotes, as quadras devidamente numeradas, o sistema viário e as áreas públicas;

III – histórico com a identificação do tipo de irregularidade fundiária;

IV – registro imobiliário da área a ser regularizada no Cartório de Registro Imobiliário da respectiva circunscrição, se existente;

V – documentação comprobatória de notificação ao proprietário para promover a regularização do assentamento, em se tratando de área particular;

VI – levantamento socioeconômico cadastral;

VII – memorial descritivo contendo:

a) descrição das áreas ou lotes a serem regularizados e identificação das edificações que deverão ser relocadas;

b) descrição das vias públicas de circulação existentes ou projetadas;

c) descrição das áreas públicas verdes e institucionais existentes.

VIII – cronograma de obras e serviços a serem realizados;

IX – relatório técnico com análise dos riscos geológicos e naturais, elaborado por técnicos pertencentes ao quadro de servidores do Poder Público Municipal ou contratados para este fim, através do Departamento da Defesa Civil, quando for o caso, que conterà no mínimo os seguintes elementos:

- a) localização da área objeto da análise;
- b) indicação e descrição das áreas de riscos, bem como o número de ocupações existentes nesta situação;
- c) proposição de intervenções para o controle dos riscos, quando for o caso;
- d) indicação das ocupações a serem removidas ou relocadas por impossibilidade técnica de controle dos riscos, quando for o caso.

X – relatório técnico com análise ambiental, quando for o caso.

Art. 26 - Estando o projeto de regularização fundiária de interesse social em consonância com a legislação, a Comissão Colegiada de Regularização Fundiária, o encaminhará para o Gabinete do Prefeito Municipal para homologação.

Art. 27 - Concretizada a homologação prevista nesta Lei Municipal, o Chefe do Poder Executivo procederá à aprovação da regularização fundiária, através de decreto.

Art. 28 - O decreto de que trata o art. 27 deverá conter a descrição de todos os lotes, as áreas públicas e as áreas institucionais, de acordo com o projeto e memorial descritivo apresentados.

Art. 29 - Caberá a Comissão Colegiada de Regularização Fundiária, a análise dos projetos de regularização fundiária de interesse específico.

Parágrafo único: Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a legislação, a Comissão Colegiada de Regularização Fundiária o encaminhará para o Gabinete do Prefeito Municipal para a sua homologação.

Art. 30 - Após a homologação do projeto pelo Chefe do Poder Executivo será publicado decreto, que deverá conter a descrição de todos os lotes, as áreas públicas e as áreas institucionais, de acordo com o projeto e memorial descritivo apresentados.

Art. 31 Serão utilizados, para fins de regularização fundiária, os seguintes instrumentos jurídicos:

- I** – Concessão de Direito Real de Uso gratuita ou onerosa;
- II** – Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- III** – Doação;
- IV** – Demarcação urbanística;
- V** – Legitimação da Posse;
- VI** – Alienação gratuita ou onerosa;
- VII** – Permissão de uso;





VIII – Usucapião Especial de Imóvel Urbano; e

IX – Desapropriação.

Art. 32 - A regularização das edificações existentes nas ocupações irregulares consolidadas será objeto de legislação específica.

Art. 33 - As compensações urbanísticas e ambientais, embora indispensáveis, poderão ser exigidas posteriormente ao término do procedimento de regularização fundiária, seja de interesse social ou específico, firmando-se, nesse caso, termo de ajustamento de conduta, conforme Lei Federal nº 7.347/1985.

Art. 34 - O Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

Art. 35 - Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei Federal nº 11.977 de 7 de julho de 2009, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Art. 36 - Será responsabilizado administrativa, civil e criminalmente os servidores públicos municipais encarregados da fiscalização, prevenção e repressão da implantação de novos assentamentos irregulares, quando agirem por omissão ou de forma protelatória na aplicação dos dispositivos legais vigentes.

CAPÍTULO IV

COMISSÃO COLEGIADA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 37 - O Chefe do Executivo Municipal editará ato próprio criando a Comissão Colegiada de Regularização Fundiária, tendo como objetivo desenvolver estudos de natureza técnica destinados a embasar as discussões quanto às questões fundiárias do Município, sendo composta por 5 (cinco) membros designados pelo Prefeito.

Art. 38 – Compete à Comissão Colegiada de Regularização Fundiária, além de outros encargos que lhe forem atribuídos pela autoridade que a constituiu:

I - desenvolver estudos para identificação de prioridades de atuação e de intervenção nos casos de regularização fundiária do Município;

II - propor adoção de medidas cabíveis no caso de inobservância da legislação pertinente, encaminhando os processos à Procuradoria no Município para as devidas providências;

III - propor soluções para processos de regularização de loteamentos clandestinos e irregulares;

IV - estudar e propor normas e diretrizes com vistas ao aproveitamento de próprio municipais, para efeito de assentamento e regularização fundiária, em articulação com os órgãos competentes do Município;



V – intermediar junto aos governos federal e/ou estadual, suas autarquias, empresas e fundações visando à regularização de áreas de sua propriedade ocupadas por comunidades carentes do Município.

Parágrafo único - Serão submetidos à apreciação da Comissão Colegiada de Regularização Fundiária os loteamentos e desmembramentos irregulares, considerando-se os executados:

I - Com aprovação do projeto e/ou planta pela Prefeitura, sem ter conseguido registro, inscrição ou averbação no RGI;

II – Sem aprovação do projeto e/ou planta pela Prefeitura, mas registrados, inscritos ou averbados no RGI;

III – Sem aprovação do projeto e/ou planta pela Prefeitura, nem registrados, inscritos ou averbados no RGI.

Art. 39 - Os serviços prestados pelos membros da Comissão não serão remunerados.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40 – O Executivo Municipal regulamentará esta Lei, naquilo que entender necessário, mediante Decreto.

Art. 41 - Para realização dos projetos de regularização fundiária poderão ser utilizados recursos públicos do orçamento do município, bem como recursos provenientes de Fundos, Convênios, Contratos e Programas Municipais, Estaduais e Federais destinados a tal finalidade, inclusive os já assinados.

Art. 42 - A presente Lei está em conformidade com a Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, com alterações dadas pela Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e suas alterações posteriores, e Estatuto da Cidade, Lei 10.257 de 10 de julho de 2001 e Lei n.º 11.977 de 07 de julho de 2009.

Art. 43 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Águas Lindas de Goiás, aos dezoito dias do mês de agosto do ano de dois mil e quinze, (18/08/2015).


OSMARILDO ALVES DE SOUSA
Prefeito Municipal