

LEI Nº 7.401, DE 04 DE JULHO DE 1996

(Publ. "D. Grande ABC", 06.07.96, Cad. Class., pág. 20)

REVOGADA P/ LEI 8.836/06

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO PARA FINS URBANOS, IMPLANTADOS ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 1995.

A Câmara Municipal de Santo André decreta e eu promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO

Artigo 1

- Os parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados e ocupados irregularmente no Município de Santo André até 31 de dezembro de 1995, poderão ser regularizados, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei, bem como na legislação estadual e federal, vigente naquilo que for pertinente.

§ 1º - Para os fins desta lei, considera-se parcelamento irregular aquele que foi executado sem autorização da Prefeitura ou em desacordo com o plano aprovado.

§ 2º - Ficam excluídos da obrigatoriedade de ocupação prevista no "caput" aqueles parcelamentos em que os lotes, ou frações ideais, já estivessem repassados e sendo pagos pelos adquirentes.

§ 3º - Os processos de regularização de que tratam a presente lei deverão, após cumpridas as exigências técnicas e emitidos os respectivos laudos, ser submetidos individualmente à apreciação legislativa e só terão prosseguimento se aprovados pela Câmara Municipal.

§ 4º - A regularização fundiária, técnica e administrativa decorrente desta lei poderá ser estendida a terrenos e glebas já ocupados por famílias até 31 de dezembro de 1995 e que tenham sido transformadas as ocupações em núcleos habitacionais de caráter irreversível, podendo a regularização ser requerida ao Município pelo titular da gleba, em conjunto com a Associação dos Moradores, depois de comprovado acordo entre as partes, estendido também ao litígio judicial, se houver.

Artigo 2

- A comprovação da existência do parcelamento do solo irregular, no período determinado no artigo anterior, far-se-á por qualquer documento expedido ou autuado pela Administração Municipal ou por qualquer outro que possua valor legal, inclusive por levantamento aerofotográfico, reconhecido por órgãos públicos.

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

Artigo 3

- Caberá ao parcelador o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica necessária à regularização plena do parcelamento.

Artigo 4

- A regularização plena prevista nesta lei pressupõe o atendimento aos seguintes requisitos:

I apresentação de título de propriedade, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, da gleba parcelada;

II - comprovação de irreversibilidade do parcelamento implantado.

§ 1º - A Prefeitura poderá aceitar, para fins de regularização técnica do parcelamento do solo irregular e consequente emissão do Auto de Regularização previstos nesta lei, compromisso de venda e compra não registrado da gleba parcelada, desde que filiado a título de domínio devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - Na impossibilidade de identificação do título de propriedade da gleba parcelada, uma vez esgotadas as pesquisas necessárias para a sua localização, e com o não atendimento do responsável parcelador, a Prefeitura poderá intervir no parcelamento do solo irregular somente para fins de atendimento às exigências técnicas, urbanísticas e de serviços, previstas nos artigos 19 e 20 da presente lei e definição da planta técnica do parcelamento.

§ 3º - A situação de irreversibilidade do parcelamento, prevista no inciso II deste artigo, será caracterizada e comprovada por laudo técnico, que levará em consideração a localização do parcelamento, sua situação física, social e jurídica, observados os critérios definidos no artigo 11.

§ 4º - Na hipótese de possibilidade de reversão do parcelamento do solo à condição de gleba, diagnosticada por laudo técnico, conforme parágrafo anterior, o parcelador deverá atender às exigências previstas no parágrafo único do artigo 7º desta lei.

Artigo 5

- Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta lei, a parte parcelada de uma gleba.

Parágrafo único - A área remanescente deverá ser considerada como gleba, para efeito de aplicação de legislação vigente do parcelamento do solo.

Artigo 6

- Poderão ser regularizados, desde que atendidas as exigências desta lei, quaisquer parcelamentos do solo, independentemente da zona de uso onde se localizem.

Artigo 7

- Ficam excluídos da regularização tratada nesta lei os parcelamentos irregulares do solo, ou parte deles, que apresentem uma das seguintes características:

I - tenham sido executados em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, até a sua correção;

II - tenham sido executados em terrenos com declividade igual ou superior ao previsto nas legislações pertinentes, salvo se atendidas as exigências específicas da legislação municipal;

III - tenham sido executados em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham sua ocupação por edificações, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico;

IV - tenham sido executados em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, até a sua correção;

V - tenham sido executados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes.

Parágrafo único- Na hipótese prevista no § 4º do artigo 4º ou na impossibilidade de correção das situações previstas neste artigo, deverá o parcelador desfazer o parcelamento, objetivando o retorno da área à condição de gleba, devendo, ainda, executar as obras e serviços necessários para sanar eventuais danos ambientais causados pelo parcelamento.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Artigo 8

- O processo de regularização do parcelamento do solo irregularmente executado enquadra-se na categoria de processo especial, tendo seu rito definido por esta lei.

Artigo 9

- A regularização poderá ser solicitada mediante requerimento próprio, instruído com os documentos exigidos nesta lei:

I - pelo parcelador;

II - por um ou mais adquirentes de lotes;

III - por associações, legalmente constituídas, que representem os adquirentes.

Parágrafo único - O processo de regularização também poderá ser iniciado "ex-offício" pela Prefeitura.

Artigo 10

- A proposta de regularização será feita pelo parcelador e deverá ser acompanhada de laudo técnico, obedecidos os parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único - Na hipótese de regularização requerida por adquirente(s) de lote(s) ou associações, bem como no caso de regularização "ex-offício", a Prefeitura, na omissão do parcelador e na falta de laudo técnico, poderá elaborar a proposta e o laudo previsto no "caput" deste artigo.

Artigo 11

- Deverão ser contemplados, no laudo técnico previsto no artigo 10 desta lei, os seguintes aspectos:

I - diagnóstico do parcelamento;

II - proposta técnica e urbanística para a regularização do parcelamento.

Artigo 12

- O projeto de regularização do parcelamento deverá atender às exigências da Prefeitura, devendo, necessariamente, estar representadas, em planta, as curvas do nível, de metro em metro, bem como as quadras, os lotes, as áreas remanescentes e as áreas destinadas ao uso público.

§ 1º - Os projetos de regularização do parcelamento e respectivos memoriais descritivos, bem como os cronogramas de obras e serviços deverão ser assinados por profissional habilitado e pelo parcelador, que se responsabilizará perante o Código Civil.

§ 2º - Na omissão do parcelador, o projeto e a execução das obras serão executadas, supletivamente, pela Prefeitura, com:

I - posterior ressarcimento dos gastos, via cobrança judicial, se necessário;

II - pagamento efetuado pelos próprios adquirentes.

Artigo 13

- O parcelador ou seu congêneres deverá ser comunicado pela Prefeitura das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender as exigências formuladas no prazo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis, no máximo, por 90 (noventa) dias, a critério da Prefeitura.

Artigo 14

- Concluída a análise técnica e aceita a proposta da regularização, deverá a Prefeitura expedir a licença para a execução de obras e serviços, acompanhada do respectivo cronograma físico-financeiro, podendo exigir, quando necessário, garantias para a execução das obras.

Artigo 15

- O auto de Regularização somente será expedido após o cumprimento das exigências feitas para a regularização do parcelamento e sua aceitação técnica pela Prefeitura.

§ 1º - A regularização de parcelamentos de solo irregulares não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes de lotes.

§ 2º - Na impossibilidade de destinação da totalidade das áreas públicas, previstas nos incisos I e II do artigo 19 desta lei e, atendidas as demais exigências dos artigos 19 e 20, poderá a Prefeitura, quando for o caso, expedir Auto de Regularização, prosseguindo na exigência, junto ao parcelador, das áreas públicas devidas.

Artigo 16

- Expedido o Auto de Regularização, deverá ser requerida averbação ou registro, quando for o caso, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, da regularização do parcelamento.

Parágrafo único - Nos casos previstos no § 1º do artigo 4º desta lei, somente será requerido o registro ou averbação, conforme o caso, após a solução do domínio da área parcelada.

Artigo 17

- A Prefeitura, a seu critério, poderá requerer a averbação ou registro, conforme o caso, das áreas públicas, na hipótese do parcelador não atender às exigências técnicas formuladas, desde que não ocorram modificações no traçado do plano urbanístico implantado.

Parágrafo único - Ocorrendo a situação prevista no "caput" deste artigo, paralelamente à averbação ou registro, conforme o caso, deverá a Prefeitura prosseguir na cobrança das exigências técnicas, de responsabilidade do parcelador.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS

Artigo 18

- A regularização, pela Prefeitura, dos parcelamentos de solo irregulares, tem o caráter de urbanização específica, visando a atender aos padrões de desenvolvimento urbano de interesse social, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Artigo 19

- A regularização de que trata esta lei deverá atender às condições técnicas e urbanísticas a seguir discriminadas:

I - da área total, objeto do projeto de regularização do parcelamento do solo, serão destinadas, dentro do perímetro de parcelamento, no mínimo, a porcentagem exigida na legislação federal pertinente, para sistema viário, áreas verdes e institucionais;

II - na hipótese de áreas com dimensão inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), não será exigida a destinação de áreas verdes e institucionais, além daquelas eventualmente já destinadas no projeto de parcelamento;

III - no caso das áreas públicas previstas no inciso I não atingirem os percentuais mínimos, poderão as áreas faltantes ser locadas, sob responsabilidade exclusiva do parcelador, fora do limite do parcelamento, situadas no entorno do parcelamento a regularizar e aceitas pela Prefeitura;

IV - todos os lotes deverão ter acesso por vias e seu dimensionamento deverá, preferencialmente, atender ao mínimo estabelecido na legislação federal pertinente, podendo, a critério da Prefeitura, ser aceitas dimensões menores;

V - as vias de circulação poderão ter a largura mínima de 7,00m (sete metros), observando-se, para os passeios, a largura de 1,00m (um metro);

VI - as vias de circulação de pedestres poderão ter largura mínima de 3,00m (três metros);

VII - as vielas com acesso a lotes, que atendam função de circulação de pedestres local e restrita, poderão ter largura mínima de 2,00m (dois metros);

VIII - as vielas sanitárias para fins de drenagem deverão ter larguras mínimas definidas no laudo técnico de que tratam os artigos 10 e 11 desta lei;

IX - as porções da área do parcelamento com declividade superior à prevista em legislação pertinente e que se destinem a lotes deverão ser dotadas de obras que garantam sua estabilidade, de acordo com prévio estudo geológico-geotécnico.

§ 1º - Na hipótese das obras não garantirem a estabilidade dos lotes, nos termos do inciso IX deste artigo, deverá o parcelador promover a desocupação e a reurbanização da área, destinando-a a área verde.

§ 2º - Ocorrendo disponibilidade na gleba parcelada, a Prefeitura, quando da apresentação ou elaboração do laudo técnico referido nos artigos 10 e 11 desta lei, exigirá do parcelador o atendimento a outros requisitos técnicos e urbanísticos previstos na legislação municipal vigente do parcelamento do solo.

§ 3º - Aplica-se o disposto nos incisos V e VII deste artigo apenas às regularizações plenas.

Artigo 20

- As obras e serviços necessários à regularização do parcelamento serão exigidos pela Prefeitura, através de projetos específicos, de forma a assegurar:

I - a estabilidade dos lotes, dos logradouros, das áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;

II - a drenagem de águas pluviais;

III - a preservação das quadras e dos logradouros públicos, de processos erosivos;

IV - a trafegabilidade das vias, com tratamento adequado;

V - a integração com o sistema viário existente;

VI - o abastecimento de água e, quando necessário, a captação e tratamento;

VII - o esgotamento das águas servidas.

Artigo 21

- A Prefeitura deverá, quando necessário, exigir do parcelador as garantias previstas pela legislação municipal vigente de parcelamento do solo, visando a assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

Parágrafo único - Quando as associações de adquirentes de lotes, legalmente constituídas, assumirem a execução das obras e serviços, poderão ser dispensadas da apresentação de garantias.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 22

- Detectada a implantação do parcelamento do solo de forma irregular, deverão ser adotadas, de imediato, pela Prefeitura, as seguintes providências:

I - autuação do processo;

II - identificação do parcelador;

III - caracterização urbanística inicial do parcelamento, mediante o levantamento dos seguintes elementos:

a) localização;

b) área aproximada;

c) densidade de ocupação;

d) danos ambientais;

e) outros elementos relevantes para a apuração da ilegalidade;

IV - notificação do parcelador para interromper a implantação do parcelamento ou para desfazê-lo;

V - expedição de Notificação de Irregularidade, dirigida ao parcelador.

Artigo 23

- Após a expedição da Notificação de Irregularidade, deverá ser encaminhada ao Ministério Público, em caráter de urgência, a Notícia-Crime, objetivando a adoção das medidas de natureza penal.

Parágrafo único - A Prefeitura deverá, também, oficiar a todos os órgãos públicos envolvidos para a adoção das medidas cabíveis, nas esferas de suas competências.

Artigo 24

- Expedida a Notificação de Irregularidade e constatada a irregularidade do parcelamento, a Prefeitura poderá promover o cadastramento dos adquirentes de lotes, para fins de depósito judicial, e intervir no parcelamento para garantir os padrões de desenvolvimento urbano e propiciar a defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

Parágrafo único - A Prefeitura se ressarcirá dos gastos decorrentes da intervenção que efetuar, mediante o levantamento do depósito judicial das prestações.

Artigo 25

- A Prefeitura poderá, no caso da inobservância das exigências previstas no artigo 12 ou das obrigações previstas no parágrafo único do artigo 7º desta lei, executar as obras e serviços necessários à regularização do parcelamento ou ao retorno da área parcelada à condição de gleba, cobrando do parcelador infrator o custo apropriado, acrescido do percentual de 100% (cem por cento) sobre o valor das obras e serviços, a título de custos gerenciais, sem prejuízo da multa cabível, juros, eventuais acréscimos legais e demais despesas advindas de sua exigibilidade e cobrança.

Parágrafo único - Considera-se como despesas a serem ressarcidas pelo parcelador, dentre outras, as seguintes: levantamentos topográficos, projetos, obras e serviços destinados à regularização do parcelamento e à reparação de danos ambientais, no caso de reconstituição de área degradada e de seu retorno à condição de gleba.

Artigo 26

- Quando a Regularização for requerida por adquirentes de lotes ou por associações legalmente constituídas, desde que estas não sejam os parceladores, os emolumentos não serão cobrados no protocolamento do pedido, devendo ser incluídos entre as despesas a serem ressarcidas pelo parcelador.

Artigo 27

- Terão prosseguimento, nos termos desta lei, os processos em tramitação que tratem da regularização de parcelamento do solo irregularmente implantados, autuados até a data de sua publicação.

Artigo 28

- O parcelador deverá atender, quando for o caso, aos requisitos previstos na legislação estadual para as áreas de proteção aos mananciais, de proteção ambiental e o patrimônio histórico, requerendo junto ao órgão competente o licenciamento ou adaptação do parcelamento a regularizar.

Artigo 29

- O desdobro do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano deverá ser autorizado após a expedição do Auto de Regularização, ou após a definição, pelo órgão técnico competente da Prefeitura, da planta urbanística do parcelamento já executado, independentemente da época da sua implantação.

§ 1º - A autorização do desdobro do lançamento de que trata o "caput" deste artigo não interfere com a cobrança de eventuais exigências técnicas ou de serviços a serem executados pelo parcelador, nos termos desta lei.

§ 2º - Na hipótese da regularização do parcelamento ocorrer por requerimento da Associação dos Moradores ou por adquirentes de lotes, na conformidade do artigo 9º, eventual débito dos Impostos Predial e Territorial Urbano e taxas incidentes sobre a gleba ou área maior poderá ser pago em até 48 (quarenta e oito) parcelas, descontando-se do montante lançado as importâncias relativas às áreas destinadas a ruas, praças e espaços livres constantes da planta baixa do parcelamento já implantados e as não constante da planta baixa.

§ 3º - O caso previsto no parágrafo anterior não elidirá o prosseguimento da regularização e posterior registro.

Artigo 30

- Os procedimentos administrativos decorrentes desta lei ficarão a cargo da Secretaria de Habitação, através do Departamento de Habitação, que proferirá o reconhecimento da regularização com base:

I - na análise dos Laudos Técnicos, realizada pela Gerência Técnica;

II - nos eventuais levantamentos de campo ou planilhas efetuadas pela Gerência Operacional;

III - no relatório final a ser efetuado pela Gerência Social.

Artigo 31

- As dúvidas advindas dos procedimentos previstos nesta lei serão dirimidas pelo Grupo de Trabalho Para Regularização e Parcelamento do Solo.

Artigo 32

- O prazo para a interposição de recursos é de 30 (trinta) dias e deverá ser dirigido ao Secretário de Habitação que proferirá decisão, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período.

Artigo 33

- As despesas decorrentes da presente lei correrão por conta de verbas orçamentárias próprias.

Artigo 34

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