



MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

"CHÁCARA DR. JOÃO FERREIRA NEVES"

LEI Nº. 4.246, DE 09 DE JUNHO DE 2015

**DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES E
NORMAS PARA A REGULARIZAÇÃO
DE LOTEAMENTOS OU CONDOMÍNIOS
CLANDESTINOS OU IRREGULARES
NO MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO
DO PINHÃO, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**JOSÉ BENEDITO DE OLIVEIRA, PREFEITO MUNICIPAL DE
ESPÍRITO SANTO DO PINHÃO, ESTADO DE SÃO PAULO, USANDO DE SUAS
ATRIBUIÇÕES LEGAIS,**

**FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO
PINHÃO APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:**

Art. 1º – Os loteamentos e empreendimentos imobiliários, considerados como tais os assentamentos sobre imóveis com destinação urbana, ainda que localizados em zona rural, consolidados anteriormente ao ano de 2.007, poderão ser regularizados na forma prevista nesta Lei Específica, de modo a garantir o direito social à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, assim como o pleno desenvolvimento das funções sociais da posse, da propriedade urbana e da cidade, conferindo titulação aos seus ocupantes.

Art. 2º – Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras circunstâncias peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse que induza ao domínio.

Art. 3º – A regularização fundiária de interesse social caracteriza-se na presença dos seguintes requisitos:

I – Em terras particulares, quando haja ocupação, titulada ou não, predominantemente de população de baixa renda e para fins residenciais, de forma mansa e pacífica, por pelo menos 5 anos;



MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

"CHÁCARA DR. JOÃO FERREIRA NEVES"

II – Em imóveis situados em Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS ou em terras públicas declaradas de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária pela União, pelo Estado ou pelo Município.

Art. 4º – *Considera-se regularização fundiária de interesse específico aquela em que não esteja caracterizado o interesse social, sendo as despesas da regularização, as expensas do responsável pelo parcelamento ou interessado na regularização, situação não contemplada na presente Lei.*

Art. 5º – *O procedimento de regularização fundiária de interesse social ou específico deverá obedecer ao disposto nas Leis Federais nºs 6.015 de 31 de dezembro de 1973; 6.766 de 19 de dezembro de 1979; 11.977, de 07 de julho de 2009; 12.424 de 16 de junho de 2011 e nas normas técnicas de serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Provimento n.ºs 37/2.013 e 44/2015.*

Art. 6º – *A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelo Estado, pelo Município e também por:*

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente;

II – 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;

III – responsáveis pelo parcelamento do solo.

Parágrafo único – Os legitimados previstos no "caput" poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

Art. 7º – *No âmbito da regularização fundiária, o Município aceitará, para fins de composição das áreas públicas do parcelamento do solo, nos casos de ocupações consolidadas, anterior ao ano de 2.007, os seguintes percentuais:*

I – Para os casos de regularização de parcelamento do solo em áreas públicas, devidamente implantados e consolidados, ou aqueles cuja regularização fundiária de interesse social seja promovida pelo Município, serão aceitas as áreas públicas existentes; mesmo que não atendam a legislação municipal.

II – Nos parcelamentos de solo que não possuir áreas públicas de propriedade do Município ou sendo ele promotor da regularização haverá isenção de índices de áreas públicas, e a aprovação se dará na forma implantada e



MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

"CHÁCARA DR. JOÃO FERREIRA NEVES"

consolidada, não sendo exigidas as porcentagens mínimas do Plano Diretor Participativo n.º 3.063/2006, podendo ser:

O sistema viário e lotes serão aceitos com as metragens existentes "in loco"; não podendo terem os lotes dimensões inferiores a 50,00 m² ou viário com menos de 7,00 m de largura.

Os lotes contemplados com as metragens deste artigo e parágrafos, não poderão ser desdobrados ou sofrer subdivisões; exceto quando na subdivisão, a área do lote a ser desmembrado não fique com área inferior a 125,00 m².

Art. 8º – O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas dos lotes;

*II – áreas públicas: institucional, área verde, lazer e **Área de Preservação Permanente - A.P.P.**, caso haja ocupação/construção em referidas áreas, a Municipalidade fará avaliação de viabilidade ou inviabilidade de permanência. Nos casos de inviabilidade de habitabilidade caberá as devidas relocações;*

III – as vias de circulação existentes ou projetadas;

IV – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais;

V – as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

VI – as medidas previstas para a adequação da infraestrutura básica.

Art. 9º – A regularização jurídica do parcelamento do solo, a qual compreende a aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Município e pelo órgão ambiental competente, o devido registro no Ofício de Registro de Imóveis e os demais atos atinentes as situações dominiais, independe da regularização urbanística do parcelamento, entendida está como a implantação, de fato, dos índices e requisitos urbanísticos.

Art. 10 – Para os fins do disposto no artigo 6º desta Lei, a autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização



MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

"CHÁCARA DR. JOÃO FERREIRA NEVES"

fundiária, a questão da infraestrutura básica, sistema viário e demais benfeitorias públicas para atendimento da população beneficiada.

Art. 11 – A presente lei contempla os seguintes núcleos de interesse social, denominados: "Jardim Vila Nova", "Desmembramento Euridice Getúlio", "Desmembramento Gavião", "Jardim Espírito Santo", "Jardim Vitória", "Jardim Áurea", "Loteamento Dilermano", "Village das Rosas", "Parque São Judas Tadeu I", "Parque São Judas Tadeu II" e "Parque São Judas Tadeu III".

Art. 12 – A presente Lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Município de Espírito Santo do Pinhal, 09 de junho de 2015


JOSÉ BENEDITO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal

Publicada, na Secretaria Geral da Prefeitura, aos 09 de junho de 2015.


José Maria Martelli Scannapieco
Secretário da Prefeitura