



LEI COMPLEMENTAR N.º 17/2001

De 20 de junho de 2.001

**PROJETO DE LEI N.º 10, de 20/04/2001
AUTÓGRAFO N.º 2517, de 13/06/2001**

Dispõe sobre regularização de parcelamento de terrenos para fins urbanos, e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais.

Faz saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e ele promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Os parcelamentos de terrenos para fins urbanos, implantados irregularmente no Município, deverão ser regularizados, obedecidos os critérios fixados nesta lei e na legislação estadual e federal, naquilo que for pertinente.

Parágrafo único. Para os fins desta lei, considera-se parcelamento irregular aquele que foi executado sem autorização do Município ou em desacordo com o plano aprovado.

Art. 2º Somente poderão ser regularizados os parcelamentos localizados nas zonas urbanas e de expansão urbanas do município e nas zonas de urbanização específica definidas por lei.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, as áreas correspondentes a parcelamento regularizados serão incorporadas à área urbana ou de expansão urbana, através de lei específica.

Art. 3º A regularização do parcelamento não poderá contrariar o disposto nos artigos 3º e 4º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano), alterados pela Lei n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.



Art. 4º A regularização somente será aprovada se forem atendidas as condições técnicas urbanísticas a seguir enumeradas:

I – da área total, objeto da regularização, serão destinadas, dentro do perímetro do parcelamento, as referidas nos incisos I, II e III do artigo 104 da Lei n.º 953, de 18 de dezembro de 1972 (Plano Diretor), não podendo ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento);

II – no caso das áreas previstas no inciso I deste artigo não atingirem o percentual mínimo, o parcelador ressarcirá a Prefeitura em pecúnia ou em área equivalente no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas;

III – na impossibilidade de aquisição de área no entorno do parcelamento o parcelador poderá dar em pagamento à Fazenda Municipal valor equivalente a área em questão, respeitando os 35% (trinta e cinco por cento) exigidos pela lei;

IV – todos os lotes deverão ter acesso por vias públicas e suas dimensões deverão atender ao estabelecimento na Legislação Municipal. No caso de regularização de loteamento de interesse social, poderão ser aceito lotes com dimensões menores, a critério do órgão competente da Prefeitura;

V – as vias de circulação local deverão ter largura mínima de 14 (quatorze) metros, podendo, a critério do órgão competente da Prefeitura, ser aceitas dimensões menores para casos excepcionais;

VI – poderão ser admitidas como vias públicas as vias de circulação de pedestre com largura mínima de 04 (quatro) metros e infra-estrutura completa;

VII – as vielas sanitárias, para fins de drenagem, deverão ter larguras mínimas definidas pelo órgão competente da Prefeitura;

VIII – as porções da área do loteamento com declividade superior à prevista na legislação municipal pertinente, e que se destinem a lotes, deverão ser dotadas de obras que garantam sua estabilidade, de acordo com o prévio estudo geológico-geotécnico.

Parágrafo único. Na hipótese das obras não garantirem a estabilidade dos lotes, nos termos do inciso VIII deste artigo, deverá o parcelador promover sua desocupação e sua preservação como área não edificável.



Art. 5º A Prefeitura poderá exigir a execução de obras e serviços necessários à regularização do parcelamento através de projetos específicos, de forma a assegurar:

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

II - a drenagem das águas pluviais;

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

IV - a trafegabilidade das vias de circulação, com tratamento adequado;

V - a integração com o sistema viário vigente;

VI - o abastecimento de água, de acordo com as normas técnicas oficiais;

VII - a coleta de esgotos, de acordo com as normas técnicas oficiais;

VIII - a energia elétrica domiciliar;

IX - a disposição do lixo domiciliar.

Parágrafo único. Poderão ser aceitas propostas de soluções alternativas quanto ao sistema de abastecimento de água e de coleta de esgoto e de lixo domiciliar, desde que atendidas as exigências sanitárias e ambientais.

Art. 6º O Município poderá, quando necessário, exigir do parcelador as garantias previstas na Legislação Municipal do parcelamento do solo, visando assegurar a execução das obras necessárias à regularização do parcelamento.

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 7º A aprovação da regularização deverá ser requerida pelo interessado, atendendo o requerimento, além da qualificação completa do requerente, os seguintes elementos:

I - denominação do parcelamento, sua situação e demais características;

II - prova de propriedade do imóvel, mediante exibição da respectiva matrícula, ou da transcrição atualizada;

III - planta do parcelamento em 05 (cinco) vias e em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo os seguintes elementos:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;



b) localização dos cursos de água, quando existentes;

c) sistema viário local;

d) espaços livres de uso comum e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos;

e) construções existentes;

f) serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local e adjacências;

g) subdivisão das quadras em lotes, com respectivas numerações e dimensões;

h) indicações das servidões e restrições que, eventualmente, gravem os lotes ou as edificações;

IV - memorial descritivo do loteamento em 05 (cinco) vias, assinado pelo seu proprietário ou representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA;

V - relação de todos os adquirentes, compromissários e cessionários dos lotes, com indicação do domicílio ou endereço atualizado;

VI - declaração, se for o caso, de que não há lotes a serem vendidos ou compromissados;

VII - declaração expressa de que se obriga a transferir ao domínio público as vias e logradouros públicos, os espaços livres de uso comum e as áreas destinadas à recreação e ao uso institucional, ou outros equipamentos urbanos comunitários;

VIII - recibo do pagamento da Taxa de Licença para obras, construções, arruamentos e loteamentos (Lei n.º 1113, de 16/09/76).

§ 1º O pedido de regularização poderá ser feito:

I - pelo loteador ou representante legal;

II - por um ou mais adquirentes de lotes;

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

§ 2º O processo de regularização também poderá ser instaurado "ex-officio" pelo Município.

§ 3º O Memorial Descritivo, a que se refere o inciso IV, deverá conter, obrigatoriamente:

I - a descrição do loteamento, com suas características e a fixação da zona de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e



as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro da regularização;

IV – a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 8º (VETADO).

Parágrafo único. O órgão especial terá competência para realizar vistorias, embargar as obras do loteamento e lavrar autos de infração à legislação do parcelamento do solo.

Art. 9º Organizado o processo de regularização de acordo com as prescrições desta lei, será ele encaminhado ao órgão competente para examiná-lo e, se for o caso, proceder a vistoria do empreendimento.

§ 1º O órgão competente, após a análise do projeto, encontrando imperfeições técnicas, poderá retificá-lo, intimar o requerente a cumprir exigências técnicas, em prazo não superior a 30 (trinta) dias, ou, ainda, determinar o arquivamento do processo por falta de manifestação do interessado.

§ 2º Caso sejam feitas exigências, estas somente poderão ser baseadas nesta lei e nas leis federais n.º 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 e n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 3º No caso de retificação do projeto, as alterações não poderão modificar a configuração real do parcelamento, na hipótese dos lotes já terem sido alienados.

Art. 10. Cumpridos as exigências determinadas pelo órgão competente, ou feita a retificação, deverá o projeto ser encaminhado ao órgão estadual encarregado de seu exame (GRAPROHAB).

Art. 11. Com a manifestação favorável do órgão estadual competente, ou dispensadas no caso de parcelamento com existência comprovada anteriormente a 18 de dezembro de 1972,



deverá o projeto ser aprovado pelo Prefeito, devendo constar do ato de aprovação as exigências a serem cumpridas pelo parcelador.

Art. 12. Publicado o ato de regularização e recolhidas pelo parcelador as demais despesas realizadas com o procedimento, a Prefeitura deverá tomar as providências para encaminhamento das peças necessárias ou do respectivo processo ao Poder Judiciário, com requerimento para expedição de mandado judicial ordenando a regularização do parcelamento.

Art. 13. Expedido o mandado, será encaminhado ao cartório competente para o devido cumprimento, arcando o interessado com as custas do processo e do registro do loteamento.

Art. 14. Constatada a existência do parcelamento irregular, deverá o órgão especial de que trata o artigo 8º ou o órgão competente da Prefeitura tomar as seguintes providências:

I – vistoriar o empreendimento, elaborando laudo circunstanciado das condições encontradas no imóvel;

II – embargar as obras do parcelamento em andamento;

III – lavrar o auto de infração contra o parcelador ou contra quem estiver promovendo a venda de lotes;

IV – notificar o parcelador para promover a regularização do loteamento.

Art. 15. Tomadas as providências determinadas pelo artigo 13, o processo respectivo deverá ser encaminhado à Divisão de Rendas para providenciar o cadastramento “ex-offício”, do imóvel objeto do parcelamento irregular, e o lançamento do Imposto Territorial Urbano retroagindo aos últimos 05 (cinco) anos e do Imposto Predial Urbano retroativo à data da conclusão das construções.

§ 1º O sujeito passivo do imposto será o proprietário do imóvel.

§ 2º (VETADO).

Art. 16. Enquanto não for requerida a regularização do loteamento, ficarão seus proprietários, ou quem



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

085

expuser à venda pública áreas de terrenos constantes de loteamentos não inscritos no Registro de Imóveis, sujeitos às multas previstas na Lei n.º 1.360, de 04 de maio de 1984.

Art. 17. (VETADO)

Art. 18. (VETADO).

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 19. Fica o Executivo autorizado a cancelar os autos de infração e multa, lavrados por infração à legislação do parcelamento do solo, se o autuado requerer a regularização do parcelamento as condições estabelecidas no artigo 7º desta lei, dentro de 60 (sessenta) dias contados da data da intimação da lavratura do auto.

Art. 20. São transformadas em zonas de expansão urbana as áreas parceladas para fins urbanos até a data da vigência desta Lei.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, devendo ser regulamentada no prazo de 60 (sessenta) dias pelo Executivo Municipal, ficando revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 20/06/2001


JOSE FERNANDES ZITO GARCIA
Prefeito

**Publicada aos 20 de junho de 2001, no Gabinete do Prefeito.
Aprovada na 19ª Sessão Ordinária, de 12 de junho de 2001.**

/lco.-