



# Prefeitura Municipal de Mirandópolis

Estado de São Paulo

Rua das Nações Unidas, nº 400 – CEP: 16.800-000

Fone/Fax: (18) 3701-9000

## LEI Nº 2441/09

**(Dispõe sobre o programa municipal de regularização fundiária e urbanística de assentamentos e loteamentos irregulares consolidados em núcleos habitacionais de baixa renda localizados no perímetro urbano do Município e dá outras providências)**

**JOSÉ ANTONIO RODRIGUES**, Prefeito de Mirandópolis, no uso de suas atribuições legais, faz saber que,

A **CAMARA MUNICIPAL DE MIRANDÓPOLIS** aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Esta Lei estabelece os critérios para regularização fundiária nos assentamentos e loteamentos irregulares de baixa renda, já consolidados e implantados no perímetro urbano do Município.

**Parágrafo único** Entende-se por regularização fundiária a regularização urbanística, jurídico-administrativa e socioambiental dos núcleos habitacionais de que trata o caput deste artigo, de modo a integrá-los a estrutura urbana da cidade.

**Art. 2º** Constituem-se em objetivos gerais da regularização fundiária para os efeitos desta lei:

- I** - a utilização e/ou a adequação da propriedade a sua função social;
- II** - a priorização do direito à moradia digna sobre o direito de propriedade;
- III** - o controle efetivo da utilização do solo urbano;
- IV** - a preservação do meio ambiente natural e construído;
- V** - a implantação de infra-estrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação, respeitando a acessibilidade e as condições sócio-econômicas de seus moradores;
- VI** - as ações integradas voltadas a inibir a especulação imobiliária, evitando o processo de expulsão de seus habitantes;
- VII** - o incentivo à participação comunitária no processo de regularização fundiária plena;
- VIII** - o respeito à tipicidade e as características das áreas em estudo quando das intervenções necessárias à efetiva implantação da regularização fundiária.
- IX** - a promoção de medidas mitigatórias, reparatórias ou compensatórias que busquem sanear as situações urbanas consolidadas em desconformidade com normas estabelecidas nas legislações aplicáveis, notadamente aquelas



# Prefeitura Municipal de Mirandópolis

Estado de São Paulo

Rua das Nações Unidas, nº 400 – CEP: 16.800-000

Fone/Fax: (18) 3701-9000

decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a remoção e/ou execução de obras necessárias à eliminação dos riscos potenciais ao meio ambiente.

## SEÇÃO II DAS RESTRIÇÕES

**Art. 3º** Não poderão ser objeto de regularização os assentamentos consolidados em locais que apresentem as seguintes situações:

**I** - Áreas onde, por força de legislação específica, não são permitidas construções, ressalvadas as hipóteses em que laudos de órgãos competentes atestem condições técnicas para execução de obras que saneiem problemas decorrentes da ocupação;

**II** - Bens de uso comum do povo localizados em áreas destinadas à realização de obras ou à implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo, ressalvada a possibilidade de desafetação, mediante legislação específica, se o interesse público assim o exigir.

## CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### SEÇÃO I DA REGULARIZAÇÃO EM ÁREA PARTICULAR

**Art. 4º** Nos assentamentos localizados em área particular caberá ao responsável pelo parcelamento irregular o cumprimento de todas as exigências administrativas e/ou jurídicas necessárias à sua regularização plena, incluindo a fundiária.

§ 1º Identificado o responsável pelo parcelamento irregular, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§ 2º Sendo desconhecido ou não sendo encontrado, a notificação se dará por Edital publicado na imprensa local.

**Art. 5º** Caso o responsável pelo parcelamento, depois de notificado, não providenciar a regularização, caberá ao Poder Executivo fazê-lo, por meio de Projeto ou Plano de Urbanização de que trata o Capítulo III desta lei, com a realização das obras correspondentes e posterior ressarcimento dos gastos via cobrança amigável ou judicial contra o parcelador, nos termos do artigo 40 da Lei Federal nº 6766/79.

**Parágrafo único** As entidades representativas dos moradores ou os responsáveis pela regularização poderão apresentar o Projeto de Regularização de seu respectivo núcleo, no todo ou em parte.



# Prefeitura Municipal de Mirandópolis

Estado de São Paulo

Rua das Nações Unidas, nº 400 – CEP: 16.800-000

Fone/Fax: (18) 3701-9000

---

## SEÇÃO II DA REGULARIZAÇÃO EM ÁREA PÚBLICA

**Art. 6º** Para se promover a regularização jurídico-fundiária dos Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados em áreas de domínio público, o Executivo Municipal deverá utilizar, preferencialmente, o instrumento jurídico da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

**Parágrafo único** Desde que justificada, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser outorgada coletivamente.

**Art. 7º** As Concessões de Uso Especial para fins de Moradia serão firmadas mediante contrato, pelo prazo de 99 (noventa e nove) anos, facultada a renovação por igual período e, quando destinadas aos ocupantes dos lotes regularizados, será dispensada a licitação.

§ 1º As Concessões de que tratam o caput deste artigo terão por objeto área nunca superiores a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º Havendo ocupação constituída em área que exceda ao limite estabelecido no parágrafo anterior, poderá o executivo municipal:

**I** – reintegrar o Município na posse da área excedente, que deverá utilizá-la na formação e ampliação de outros lotes, ou sistemas de lazer, ou vias de circulação ou na implantação de equipamentos comunitários, desde que haja viabilidade técnica.

**II** – outorgar o título de concessão da área, até o máximo de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por meio de contrato de concessão de direito real de uso de natureza gratuita, sendo que sobre a área excedente poderá ser elaborado termo ou contrato de cessão de direito real de uso a título oneroso, cujos valores serão definidos em legislação específica;

**Art. 8º** O Poder Público Municipal registrará em arquivo próprio as concessões de uso especial para fins de moradia em favor do beneficiário, cujos instrumentos serão levados a registro na circunscrição imobiliária competente, nos termos do artigo 167, Inciso I, item 37, da Lei Federal n. 6.015/73.

**Art. 9º** As regularizações de parcelamento do solo urbano em áreas públicas de uso comum deverão ser precedidas de desafetação, através de lei específica.

**Art. 10** Os lotes resultantes de parcelamento de áreas públicas serão destinados, prioritariamente, aos respectivos ocupantes, devendo-se obedecer às seguintes normas:

**I** - a cada família ocupante será destinado um único lote de uso residencial ou misto;

**II** - é admitida, excepcionalmente, a destinação de um segundo lote, existindo edificação, com uso exclusivamente não residencial, desde que comprovadamente utilizada para sustento familiar;



# Prefeitura Municipal de Mirandópolis

Estado de São Paulo

Rua das Nações Unidas, nº 400 – CEP: 16.800-000

Fone/Fax: (18) 3701-9000

**III** - somente poderão ser beneficiadas com a concessão de lotes em áreas públicas as famílias com renda familiar igual ou inferior a 07 (sete) salários mínimos regionais;

**IV** - O instrumento de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será lavrado em favor de quem detém o poder familiar, nos termos da legislação civil.

§ 1º Entende-se por família a pessoa e seu cônjuge ou companheiro (a), os filhos (as) ou equiparados e as pessoas que comprovadamente vivam sob a dependência econômica daquele que detém o poder familiar.

§ 2º Ocorrendo a separação do casal beneficiado pela concessão e havendo filhos menores, a transferência dos direitos deverá ser feita em favor daquele que ficar com a guarda dos filhos, salvo se este renunciar a esse benefício de ordem ou transferir seu domicílio em companhia dos filhos.

§ 3º Na hipótese de morte dos beneficiários, a transferência se fará em favor do cônjuge supérstite ou dos filhos, salvo ajuste entre os herdeiros ou decisão judicial em contrário, vedada a transferência da concessão a terceiros, em prejuízo dos herdeiros do beneficiário.

**Art. 11** É vedada a concessão de uso ao proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural, ainda que localizado fora dos limites do Município.

**Art. 12** Integrarão, necessariamente, os contratos administrativos de concessão de uso especial para fins de moradia, as seguintes disposições normativas:

**I** - a proibição de cessão, transferência, locação ou qualquer outra forma de transmissão da posse do lote a terceiros, sem prévia e expressa autorização do poder concedente, que deverá ser formalizada pela mesma forma da concessão original;

**II** - a destinação do lote para finalidade habitacional ou mista.

**Art. 13** Estará sujeito à perda da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia o cessionário que:

**I** - der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual específico;

**II** - ceder, locar, transferir, total ou parcialmente o imóvel objeto de contrato de concessão a terceiros, sem prévia e expressa autorização do Poder Executivo;

**III** - utilizar o imóvel para fins contrários à lei e aos bons costumes ou em atividades que causem prejuízo à saúde e a segurança dos demais moradores.

§ 1º Verificando-se a ocorrência de uma das hipóteses previstas nos incisos I, II e III deste artigo, deverá o Poder Executivo instaurar o procedimento administrativo correspondente para apuração dos fatos e decisão final do Conselho Municipal de Planejamento Urbano ou de uma de suas comissões, que poderá resultar na revogação da concessão e consequente notificação do cessionário para desocupação da área concedida.



# Prefeitura Municipal de Mirandópolis

Estado de São Paulo

Rua das Nações Unidas, nº 400 – CEP: 16.800-000

Fone/Fax: (18) 3701-9000

§ 2º Uma vez revogada a concessão na forma do parágrafo anterior, perderão os concessionários e os respectivos cônjuges ou companheiros que agiram com culpa, o direito de participar (em) de qualquer outro programa ou projeto habitacional com a participação do Município.

## CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA SEÇÃO I DOS CRITÉRIOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

**Art. 14** A regularização dos assentamentos habitacionais será feita a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com o Artigo 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979.

**Art. 15** Para cada núcleo habitacional irregular deverá ser apresentado um projeto específico de regularização urbanística, segundo diretrizes previstas nesta lei, elaborado por profissional competente, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo, com o recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

**Art. 16** Além de atender aos requisitos exigidos para regularização fundiária elencados no Capítulo II desta lei, o projeto será elaborado com base em levantamento topográfico cadastral atualizado, em escala compatível, e deverá ser apresentado pelo parcelador ou pelo Poder Público, quando for o caso, em duas (02) vias originais ou em cópias autenticadas, devendo conter as especificações descritas no Anexo II, desta Lei.

**Parágrafo único** - Poderá a Prefeitura exigir a apresentação de peças técnicas complementares, de acordo com as peculiaridades de cada núcleo habitacional.

**Art. 17** A regularização urbanística levará em conta as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, a eliminação de situações de risco e a implantação dos equipamentos básicos de infraestrutura urbana, comunitários e de serviços complementares.

**Parágrafo único** - Além dos requisitos previstos no caput, a regularização preservará, sempre que possível a tipicidade e as características locais do assentamento e as edificações existentes, devendo observar as necessidades dos seguintes requisitos mínimos de infra-estrutura urbana:

- a) vias de circulação, articuladas ao sistema viário oficial;
- b) redes de abastecimento de água potável, solução para os esgotos sanitários, para o escoamento ordenado das águas pluviais e para o atendimento de energia elétrica domiciliar.

**Art. 18** Para cada núcleo habitacional irregular será fixado o lote padrão, definido como aquele cuja dimensão é equivalente à média ponderada de todos os lotes existentes.



# Prefeitura Municipal de Mirandópolis

Estado de São Paulo

Rua das Nações Unidas, nº 400 – CEP: 16.800-000

Fone/Fax: (18) 3701-9000

**Art. 19** Definido o lote padrão, deverá ser estabelecido o lote mínimo e máximo, de acordo com os seguintes critérios:

**I** - O lote mínimo corresponderá a 1/4 do lote padrão, salvo os casos em que haja comprometimento das condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

**II** - O lote máximo corresponderá ao quádruplo da área estabelecida para o lote padrão, salvo os casos onde se comprove o direito adquirido sobre área maior ao máximo estabelecido.

§ 1º Nos casos em que os lotes apresentem dimensões que comprometam as condições previstas na parte final do Inciso I, deverá ser promovida a sua readequação ou remoção.

§ 2º O lote máximo servirá de parâmetro para o deferimento do pedido de remembramento de lote.

**Art. 20** Nos casos de loteamento, o sistema viário, em função de sua tipicidade, deverá atender aos seguintes critérios:

a) vias de passagem com circulação preferencialmente de veículos de trânsito local, com largura mínima de 5,00m, garantida a interligação com as vias oficiais principais;

b) vias locais de circulação preferencial de pedestres, com largura mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) e comprimento máximo de 60m (sessenta metros), de forma a permitir o acesso emergencial de veículos de socorro, garantindo-se a manobra de retorno e facilitando o serviço de coleta de resíduos sólidos;

c) vielas, escadarias, becos e passagens de uso comum, com largura mínima de 1,20m e comprimento máximo de 32m (trinta e dois metros), de forma a facilitar os serviços de limpeza dos ramais de infra-estrutura urbana de esgoto.

**Parágrafo único** – Todos os lotes deverão ter acesso direto ao sistema viário.

**Art. 21** O cumprimento das quadras não poderá ser superior a quatrocentos e cinquenta metros.

**Parágrafo único** - Nas quadras longas onde o comprimento seja superior à distância definida no caput deste artigo, deverão ser abertas passagens para pedestres de, no mínimo, um metro e meio de largura, espaçadas a cada cento e cinquenta metros, no máximo.

**Art. 22** Deverão ser previstas na regularização urbanística, além do percentual de áreas destinadas ao sistema viário, áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, seguindo a seguinte proporção:



# Prefeitura Municipal de Mirandópolis

Estado de São Paulo

Rua das Nações Unidas, nº 400 – CEP: 16.800-000

Fone/Fax: (18) 3701-9000

- a) áreas livres, destinadas a espaços verdes e de recreação, correspondentes a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno a urbanizar;
- b) áreas livres, destinadas a edifícios institucionais, correspondentes a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do terreno a urbanizar;
- c) a reserva de áreas públicas corresponderá, no mínimo, em 15% (quinze por cento) da área total da gleba objeto de parcelamento do solo, salvo previsão diversa no Projeto ou Plano Urbanístico, acompanhado do respectivo laudo justificativo, excetuando-se deste cômputo as áreas destinadas ao sistema circulação.

§ 1º - Excetua-se da exigibilidade de destinação de áreas públicas as glebas objeto de regularização com dimensões inferiores a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

§ 2º - Nos casos em que a destinação de áreas públicas não atender ao previsto no caput deste artigo, buscar-se-á a compensação que poderá ocorrer por meio da disponibilização de outras áreas livres, contíguas ou próximas.

- a) as compensações de áreas verdes deverão estar condicionadas ao Índice de Áreas Vegetada do bairro onde o núcleo se situa, com no mínimo 12m<sup>2</sup>/hab. (doze metros quadrados pelo total de habitantes do parcelamento), calculadas por meio de vistoria ou de mapeamento de cobertura vegetal, identificadas por ortofotos ou planimétrico cadastral atualizados, em escala compatível.
- b) as espécies utilizadas para as compensações de áreas verdes serão, preferencialmente, nativas do bioma em que a gleba está inserida.
- c) a escolha das espécies deve ser cuidadosa para evitar problemas como: destruição de calçadas; muita queda de folhas e galhos, causando aumento da sujeira do sistema viário; acidentes com fiação etc.

§ 3º A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, desde que nas proximidades já existam outras áreas com as mesmas finalidades que atendam as necessidades da população local, constatado por laudo técnico emitido pela autoridade municipal competente, com anuência de seu respectivo Conselho Gestor.

§ 4º Como forma de compensação ambiental, o sistema viário poderá computar uma taxa de permeabilidade do solo, no mínimo, em 50% (cinquenta por cento) das vias, sendo exigido um índice de área vegetada de, no mínimo, metade da taxa de permeabilidade.

§ 5º Os casos que incorporem a implantação do índice de área vegetada (IVG) gozarão de fator de bonificação igual a 2(dois) a ser aplicado na divisão dos valores de áreas públicas. Sendo este valor subtraído daquele percentual necessário a compensação para atendimento aos índices urbanísticos de áreas públicas previstos nesta lei.

**Art. 23** Uma vez apresentado o Projeto de Regularização Urbanística, caberá a Prefeitura constatar o atendimento dos requisitos previstos nesta lei, visando sua aprovação.



# Prefeitura Municipal de Mirandópolis

Estado de São Paulo

Rua das Nações Unidas, nº 400 – CEP: 16.800-000

Fone/Fax: (18) 3701-9000

**Parágrafo único** - Na hipótese de não atendimento dos índices previstos nesta lei, poderá a Prefeitura condicionar a aprovação do projeto à necessária readequação.

## SEÇÃO II DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

**Art. 24** As políticas municipais visando à intervenção e promoção de regularização urbanística e fundiária nas áreas de parcelamentos urbanos irregulares serão objeto de Plano de Urbanização.

**Parágrafo único** - O Plano de Urbanização será submetido a um Estudo de Viabilidade elaborado pela Prefeitura, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, de infra-estrutura urbana, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana do respectivo parcelamento buscando-se uma visão integrada dos diversos projetos complementares.

**Art. 25** O Estudo de Viabilidade deverá abranger, no mínimo, o seguinte conteúdo:

**I** – Definição das áreas passíveis de ocupação e as que devem ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco;

**II** – Análise do sistema de circulação interna do assentamento, apontando eventuais adequações, tais como alargamento de becos e abertura de novas vias de acesso;

**III** – Padrões específicos de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;

**IV** – Formas de gestão e manutenção dos núcleos habitacionais, assegurada a participação democrática das entidades interessadas;

**V** – Formas de financiamento, de transferência ou de aquisição das unidades habitacionais a serem produzidas.

**Art. 26** O Plano de Urbanização de cada Núcleo, quando não atender aos critérios urbanísticos constantes nesta lei, deverá ser aprovado por Decreto, que estabelecerá os índices urbanísticos próprios destinados à sua regularização plena.

**Art. 27** Deverão ser constituídos, em todas as áreas objeto de Planos de Urbanização, Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores e do Poder Executivo Municipal, que deverão participar de todas as etapas de elaboração, implementação e monitoramento do respectivo Plano de Urbanização.

**Art. 28** Os membros do Conselho Gestor serão designados por Portaria do Prefeito Municipal e o exercício do mandato será por tempo indeterminado, sujeito à exoneração a pedido ou por solicitação do representado, não fazendo jus a qualquer tipo de remuneração, sendo suas funções consideradas serviço público relevante.

**Parágrafo único** – Decreto do Poder Executivo Municipal deverá regulamentar a constituição dos Conselhos Gestores, determinando suas atribuições, formas de



# Prefeitura Municipal de Mirandópolis

Estado de São Paulo

Rua das Nações Unidas, nº 400 – CEP: 16.800-000

Fone/Fax: (18) 3701-9000

---

funcionamento, modo de representação eqüitativa dos moradores locais e dos órgãos públicos competentes.

## SEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 29** Os Planos de Regularização poderão prever a forma de regularização das edificações existentes, concluídas até a promulgação desta Lei, que, embora não atendam às normas da Legislação Federal de Parcelamento do Solo e da legislação correlata, apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

**Parágrafo único** - Entende-se por edificação concluída aquela que se encontrava com as paredes erguidas e a cobertura executada até o dia da promulgação desta lei, cuja prova se fará mediante declaração do interessado em planta.

## CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 30** Após a aprovação dos Projetos de Regularização ou dos Planos de Urbanização, fica vedado o remembramento dos lotes, sob pena de bloqueio dos títulos dos imóveis infratores, exceto para a implantação de equipamentos comunitários públicos.

**Art. 31** Respeitadas as situações mais favoráveis previstas na presente lei, as regularizações de parcelamento deverão respeitar, no que couber, os requisitos previstos em legislação federal, estadual ou municipal, sem o que não será expedido o auto de regularização.

**Art. 32** A regularização de parcelamentos de solo não implica no reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

**Art. 33** Os loteamentos ou desmembramentos irregulares onde o uso predominante for diverso da finalidade de moradia serão objeto de regularização através de legislação específica.

**Art. 34** A aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro em área remanescente do assentamento regularizado nos termos desta lei obedecerá aos requisitos urbanísticos e ambientais fixados em legislações correlatas.



# **Prefeitura Municipal de Mirandópolis**

**Estado de São Paulo**

Rua das Nações Unidas, nº 400 – CEP: 16.800-000

Fone/Fax: (18) 3701-9000

---

**Art. 35** O Executivo deverá encaminhar anualmente à Câmara Municipal, anexo à proposta orçamentária, programa de intervenção nos núcleos habitacionais irregulares, com indicação dos recursos financeiros necessários.

**Art. 36** As despesas decorrentes com a execução desta lei correrão por dotações próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 37** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Mirandópolis-SP. 31 de julho de 2.009

**José Antonio Rodrigues**

Prefeito Municipal

Publicada e registrada nesta Diretoria de Administração e Pessoal, data supra.

Maria Inês Molina Martins Buzo

Diretora Geral de Administração