



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 671
DE 12 DE DEZEMBRO DE 2013.

“Institui o Programa de Regularização Fundiária no
Município de Praia Grande, e dá outras providências”.

O Prefeito da Estância Balneária de Praia Grande, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

Faz saber que a Câmara Municipal, em sua Décima Quarta Sessão Extraordinária, realizada em 09 de dezembro de 2013, aprovou e ele promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e a 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.

Art. 2º A regularização fundiária prevista no art. 1º desta lei Complementar poderá ser aplicada aos parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente no Município de Praia Grande, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei Complementar e na legislação municipal de acordo com a ZEIS estabelecida no Plano Diretor vigente;

§ 1º Na hipótese de parcelamentos irregulares situados em área de proteção aplicar-se-á o disposto na legislação estadual específica, inclusive no que se refere à data limite de sua implantação, observando-se ainda o disposto na legislação municipal e federal, no que couber.

§ 2º Na hipótese do município receber a área em doação e possuindo ônus de tributos municipais, será permitida a doação desde que aprovado cada doação de área mediante Lei Complementar específica:

SEÇÃO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS:

Art. 3º Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

2





154

Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

I -- área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II -- área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

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

III -- demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV -- legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V -- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI -- assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII -- regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

- a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;
- b) de imóveis situados em ZEIS; ou
- c) as áreas de interesse do Município para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;





154

Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Parágrafo Único. As áreas a serem regularizadas estão inseridas de acordo com as poligonais estabelecidas nos núcleos de regularização fundiária em concordância com o plano diretor, também podendo ser estabelecidos por ordens de serviços do Chefe do Executivo Municipal.

VIII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII.

IX - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas nesta Lei Complementar, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização.

§ 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade;

§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea a do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

Art. 4º Respeitadas as diretrizes gerais a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 5º A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município e também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e





154

Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

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.

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

Art. 6º O projeto de regularização fundiária deverá respeitar os índices urbanísticos e as condições do código sanitário e, no mínimo, atender os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas:

II – as vias de circulação existentes ou projetadas assegurando a articulação do sistema viário e a integração do núcleo com seu entorno, garantindo acesso aos serviços públicos essenciais e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei Complementar;

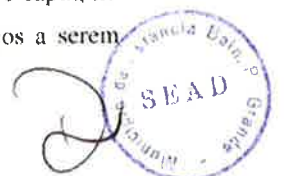
IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerando que não será permitido o parcelamento do solo nos casos:

- a) Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providencias para assegurar o escoamento das águas;
- b) Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde publica, sem que sejam previamente saneados;
- c) Em terrenos com declividades igual ou superior a 30%(trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- d) Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- e) Onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção;

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º O projeto de que trata o caput não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º O Poder Publico definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.





1546

Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

§ 3º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

Art. 7º Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei Complementar, 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. 8º Nos parcelamentos de solo com área superior a 250m² a concessão de direito real de uso ou outro instrumento válido a ser outorgado pelo proprietário da área no âmbito desta Lei Complementar fundiária será de caráter oneroso em relação ao perímetro que exceder o acima descrito, caracterizado como de interesse social.

Parágrafo único - O excedente de área de que trata o caput, para efeito de cálculo do título oneroso a ser outorgado, será apurado através da seguinte fórmula - $Ae \times Vv$, onde:

I- Ae - Área que exceder 250 m².

II- Vv - Valor venal do metro quadrado da área objeto da regularização, apurado através da planta genérica do município, tomando por base o loteamento vizinho em situação regular, considerado sempre o de maior valor, multiplicado por três;

Art.9º. As áreas a serem regularizadas através dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar, bem como na legislação federal e estadual pertinentes não poderá exceder a 600m²(seiscentos metros quadrados).

Art.10º. Nas áreas onde for detectado uso de caráter unicamente comercial poderá, a critério da Prefeitura e no âmbito da Regularização Fundiária prevista nesta Lei Complementar, ser concedido Termo de Concessão de Direito Real de Uso Oneroso.

Parágrafo único - Será utilizado para o cálculo da Concessão a seguinte fórmula $At \times Vv$, onde:

I- At - Área total do terreno (em metros quadrados).

II- Vv - Valor venal do metro quadrado da área objeto da regularização, apurado através da planta genérica do município, tomando por base o loteamento vizinho em situação regular, considerado sempre o de maior valor, multiplicado por três;

Art. 11º. Todos os valores apurados através dos instrumentos onerosos previstos nesta Lei Complementar serão revertidos ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.





154

Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Parágrafo Único- Os valores relativos aos instrumentos onerosos de outorga expedidos com base na presente Lei Complementar, poderão ser parcelados em até 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, mediante requerimento formulado pelo interessado.

SEÇÃO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 12º. A regularização fundiária de interesse social poderá ser admitida em áreas ambientalmente protegidas, atendidos os requisitos da Resolução CONAMA 369, de 28 de março de 2006 e o disposto na Lei Federal nº 11.977, de 2009, desde que comprovada a melhoria da qualidade ambiental advinda da intervenção em detrimento da ocupação anterior.

§ 1º Poderá ser admitido, no âmbito do projeto de regularização fundiária de interesse social, o reassentamento de famílias em unidades habitacionais verticalizadas a serem construídas pelo Poder Público, dentro do perímetro da intervenção, de forma a garantir aumento da permeabilidade do solo.

§ 2º No caso de regularização de interesse social de assentamentos lindeiros, admitir-se-á a transferência dessas áreas para a Municipalidade e o seu remembramento para criação de parques.

Art. 13º. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Município do projeto de que trata o art. 6º:

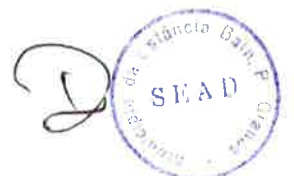
§ 1º A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social:

Art. 14º. 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, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º O Poder Público Municipal poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada:





Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d’água, quando for o caso.

Art. 15. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infra-estrutura básica, previstos ainda que, promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 50.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

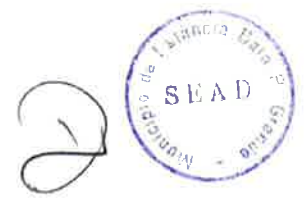
Art. 16. O Poder Público Municipal com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, poderá lavrar o auto de demarcação.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I; do § 5º;

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.





154

Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

§ 2º O Poder Público Municipal deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

§ 3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

Art. 17. - O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado ao serviço de registro de imóveis, no qual a tramitação obedecerá o disposto no Artº 57 da Lei Federal n.º 11.977 de 2009, alterada pela Lei Federal n.º 12.424 de 2011.

§ 1º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

Art. 18. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Poder Público Municipal deverá elaborar o projeto previsto no Art.º 6º desta Lei Complementar e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.





1580

Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

§ 2º O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia.

Art. 19. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural em qualquer local do território nacional.

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente em qualquer local do território nacional.

§ Único A legitimação de posse também será concedida ao co-proprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Art. 20º - Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas e/ou rural em qualquer lugar do território nacional.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.





Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art. 21 O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

SEÇÃO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECIFICO

Art. 22 A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 6º, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 1º O projeto de que trata o caput deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 23 A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

- I – do sistema viário;
- II – da infraestrutura básica;
- III – dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e
- IV – das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no caput poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:





Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

I - os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do caput deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

SEÇÃO IV

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.24 O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor e observadas às disposições previstas neste Capítulo.

Art.25 O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II - projeto de regularização fundiária aprovado;

III - instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e

IV - no caso das pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do art. 6º, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art.26 O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária deverá importar:

I - na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver; e

II - na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.





1583

Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Art. 27. As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

Art. 28. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29º. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º A regularização prevista no "caput" deste artigo poderá envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º O interessado deverá apresentar aos órgãos técnicos municipais competentes a certificação de que a gleba preenche as condições previstas no "caput" deste artigo, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro de parcelamento.

Art. 30º. O Poder Público poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos destinados à população de baixa renda, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmado anteriormente à intervenção na área.

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o "caput" deste artigo, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do "caput" deste artigo deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto da intervenção.

§ 3º Caso não seja viável o atendimento nos termos do § 2º deste artigo, o morador poderá receber indenização pelas benfeitorias realizadas na área objeto da intervenção a título de atendimento habitacional definitivo.

Art. 31º. O critério estabelecido no § 3º do art. 26º também poderá ser aplicado em áreas objeto de remoção por risco, obra pública ou urbanização, mesmo que não tenha sido objeto de concessão de uso anterior.

2





Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Art. 32º. Poderão ser regularizadas nos termos desta Lei Complementar, as edificações situadas em loteamentos ou assentamentos com regularização técnica ou em lotes registrados no Serviço de Registro de Imóveis competente ou respectivo cadastramento fiscal, desde que comprovada a existência da edificação na municipalidade 5(cinco) anos antes da promulgação desta Lei Complementar, com exceção daquelas situadas total ou parcialmente em áreas não edificáveis.

§ 1º Os pedidos de regularização das edificações mencionadas no "caput" deste artigo deverão ser protocolizados na Secretaria de Habitação e com o aval da Secretaria de Urbanismo após a emissão do Auto de Regularização do parcelamento do solo.

§ 2º Poderá a municipalidade aplicar a emissão do Auto de Regularização do das normas de uso e ocupação do solo, zoneamento e edificações serão objeto de análise técnica prévia por profissionais habilitados da Secretaria de Urbanismo e Secretaria de Habitação visando a preservação da tipicidade da ocupação e atendida a habitabilidade a municipalidade concederá o título do lote contemplando a aprovação da edificação.

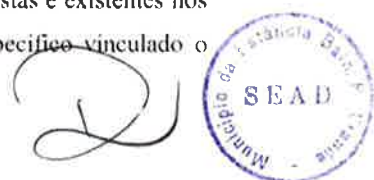
§ 3º Poderá ainda, quando não atendido os parágrafo anterior, a municipalidade estabelecer parcerias ou contratação de entidades de utilidade pública municipal ou estadual ou federal da área de engenharia ou arquitetura para atendimento do Auto de Regularização do uso e ocupação do solo e da aplicabilidade da regularização do imóvel nas questões de segurança, habitabilidade e estabilidade da edificação existente em objeto de Decreto específico.

Art. 33º. O sistema viário aberto em áreas decorrentes de ocupação irregular poderá ser consolidado por decreto do Executivo, independentemente da regularização fundiária, mediante análise jurídica de cada caso pelo órgão competente após estudos de constatação de tempo da ocupação e infraestrutura existente no local;

Art. 34º. O imposto sobre transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis nos casos previstos desta lei Complementar para fins de regularização fundiária terão o benefícios do ITBI ora denominado de ITBI Social que contemplara para o caso de tributação através do valor venal do terreno no caso em que a Lei Complementar especifica quanto ao programa de interesse social;

Art. 35º. Após o registro do parcelamento das áreas objeto de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso no Serviço de Registro de Imóveis, o projeto será encaminhado ao órgão municipal competente para o devido cadastramento fiscal.

§ 1º Para fins de atendimento aos núcleos de regularização fundiária o Poder Público Municipal aprovará com sua equipe técnica os projetos urbanísticos nas condições previstas e existentes nos locais e, se necessário, poderá aprovar através de Decreto de Lei Complementar Específico vinculado o núcleos de interesse social a ser regularizado.





1585

Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

§ 2º Após a aprovação do projeto urbanístico, concessão dos títulos e cadastramento fiscal, caberá ao Poder Público Municipal a fiscalização das edificações e de todos os atos do uso e ocupação do solo, atendendo de ora em diante a legislação que especifica o assunto, não podendo o cessionário praticar qualquer ato na edificação sem a aprovação prévia da municipalidade.

Art. 36. As edificações em andamento e as já concluídas, relativas a imóveis públicos e aquelas, que tenham natureza habitacional e homologadas pelo Fundo Municipal de Habitação serão objeto de regularização, dispensadas as exigências edilícias municipais, exceto o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros- AVCB- .

§ 1º- A Secretaria de Urbanismo para regularização dos imóveis tratados no “ caput” deste artigo, exigirá processo administrativo instruído com os seguintes documentos:

- i. projeto arquitetônico;
- ii. Anotação de Responsabilidade Técnica- ART- e ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do projeto arquitetônico referido no inciso I;
- iii. Memorial descritivo da edificação;
- iv. Quadro de áreas das unidades individuais e
- v. Contrato administrativo de Execução da Obra firmado entre a Administração Municipal e a empresa vencedora da licitação para fins da edificação do imóvel regularizado;

§ 2º - Em relação as edificações já concluídas, para fins de expedição de Carta de Habitação, serão exigidos ainda:

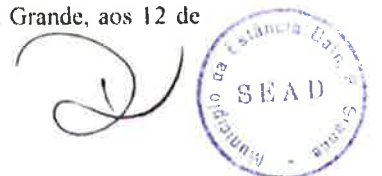
- I. Termo de Aceitação definitivo da edificação expedido por órgão da Municipalidade, que para fins do presente dispositivo, terá efeitos de Auto de Vistoria e Laudo Técnico de Vistoria exigidos na legislação de obras;
- II. Nos casos em que couber, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros- AVCB-;

Art. 37º. O Poder Executivo regulamentará esta lei complementar no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da sua publicação.

Art. 38º. As despesas decorrentes da execução desta lei complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 39º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio São Francisco de Assis, Município da Estância Balneária de Praia Grande, aos 12 de dezembro de 2013, ano quadragésimo sétimo da Emancipação.






Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

ALBERTO PEREIRA MOURÃO
PREFEITO

Reinaldo Moreira Bruno
Controlador – Geral do Município

Registrado e publicado na Secretaria de Administração, aos 12 de dezembro de 2013.


Esmeralda Vicente dos Santos
Secretário de Administração

