



# Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

## **LEI Nº 3.110, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2.011.**

"Autoriza o Poder Executivo a promover a Regularização Urbanística e Fundiária de assentamentos irregulares, e dá outras providências".

**SERGIO RIBEIRO SILVA**, Prefeito do Município de Carapicuíba, no uso de suas atribuições legais,

**FAZ SABER que**, a Câmara de Vereadores de Carapicuíba, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos irregulares existentes no Município, implantados até a data da publicação da presente lei, obedecidos os critérios nela fixados, bem como no Plano Diretor Participativo, na legislação estadual e federal aplicáveis à espécie.

**Art. 2º.** Para efeito desta lei, a regularização urbanística e fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à 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. 3º.** Para efeito desta lei serão adotadas as definições e conceitos do art. 47 da Lei Federal nº. 11.977, de 7 de julho de 2.009.

**Art. 4º.** Constituem objetivos gerais da regularização fundiária:

**I** – a utilização e/ou a adequação da propriedade à sua função social;

**II** – o controle efetivo da utilização do solo urbano;

**III** – a preservação do meio ambiente natural e construído;



# Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

**IV** – a implantação da infraestrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação, nas áreas que apresentem infraestrutura incompleta, respeitando a acessibilidade e as condições sócio-econômicas de seus moradores;

**V** – as ações integradas voltadas a inibir a especulação imobiliária, evitando o processo de expulsão dos habitantes;

**VI** – garantir a segurança jurídica na posse dos ocupantes de assentamentos irregulares;

**VII** – fazer gestão junto ao Ministério Público, Cartórios de Registro de Imóveis e Poder Judiciário para agilização dos procedimentos necessários para regularização de imóveis.

**Art. 5°.** O loteador é responsável pela regularização do parcelamento irregular, devendo cumprir todas as exigências administrativas, jurídicas e urbanísticas necessárias à sua regularização plena.

**Art. 6°.** A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município e também por:

**I** – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

**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.** O Poder Executivo poderá proceder a todos os atos inerentes à regularização fundiária, inclusive os de registro, ainda que não seja titular de domínio da área objeto de intervenção.

**Art. 7°.** Não poderão ser objeto de regularização os assentamentos existentes em áreas que, por força de legislação específica, não possam ser parceladas ou edificadas.

**Parágrafo Único.** Na hipótese de existência de permissivo legal para regularização das áreas mencionadas no *caput*, deverão ser elaborados planos específicos, fundamentados em laudos de órgãos competentes, que atestem a viabilidade técnica para sua realização, bem como realizadas as medidas de compensação e mitigação correspondentes, caso necessárias.



# Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

**Art. 8º.** As ocupações existentes em áreas públicas institucionais ou verdes poderão ser regularizadas desde que possível sua desafetação, nos termos do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo.

**Art. 9º.** Fica o Poder Executivo autorizado a efetuar a desafetação de áreas públicas, situadas em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, definidas no Plano Diretor Participativo ou por lei específica, ocupadas por núcleos habitacionais de população de baixa renda, cuja situação esteja consolidada antes da publicação desta lei, com a finalidade de promover a regularização urbanística e fundiária.

**Parágrafo Único.** Para os fins do disposto no “caput” deste artigo, será expedido Decreto específico com a identificação e caracterização da área objeto de desafetação

**Art. 10º.** A regularização de cada núcleo deverá ser precedida de Plano de Urbanização e Regularização específico, elaborado pelo Poder Público ou em conjunto com empresas ou entidades de assessoria, que estabelecerá as etapas necessárias à regularização, devendo ser aprovado pela Comissão de Análise de Projetos de Regularização.

**Art. 11.** O Plano de Urbanização e Regularização poderá ser elaborado pelo loteador ou, quando for o caso, pelos legitimados do artigo 6º, devendo ser submetido à aprovação pela Comissão de Análise de Projetos de Regularização.

**Parágrafo único.** O Plano de Regularização deverá abordar aspectos referentes à mobilidade e acessibilidade urbana, infraestrutura, fundiários, socioeconômicos, ambientais, urbanísticos, além da estimativa de custos da regularização, quando o loteador não responder à notificação do artigo 18.

**Art. 12.** O Plano de Urbanização e Regularização deverá fixar:

**I** – diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos, bem como reduzir a área mínima dos lotes e as dimensões do viário, de forma a compatibilizar o Projeto de Regularização com a realidade fática do assentamento, desde que garantidas as condições de habitabilidade, salubridade e trafegabilidade;



# Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

**II** – análise físico-ambiental da área que compreenda a ZEIS e seu entorno;

**III** – análise urbanística e fundiária;

**IV** – instrumentos aplicáveis a regularização fundiária.

**Art. 13.** O Plano de Regularização de cada núcleo estabelecerá o percentual de áreas públicas a serem destinadas, incluindo aquelas referentes ao sistema viário, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes, devendo, sempre que possível, respeitar os percentuais estabelecidos na legislação de Parcelamento do Solo.

**§ 1º** – Caso existam no parcelamento lotes ainda sem edificação, o loteador deverá destiná-los ao uso público até atingir o percentual mais próximo possível daquele previsto na legislação de parcelamento do solo, respeitadas as exigências da legislação vigente à época da implantação.

**§ 2º** – Admitir-se-á a compensação das áreas públicas, podendo incidir sobre imóveis fora do perímetro do núcleo, quando o Plano de Urbanização e Regularização indicar a viabilidade de sua aplicação na própria área ou ser feita em dinheiro, nos termos da lei, devendo ser revertido para qualificação da região onde está situado o núcleo.

**§ 3º** – A compensação de que trata o § 2º poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade municipal competente.

**§ 4º** - Nas regularizações promovidas pela Municipalidade, não será aplicado o disposto no § 1º deste artigo devendo, entretanto, a Municipalidade agir na forma do artigo 16 da presente lei, sempre que o loteador for identificado.

**§ 5º** - Caso o acesso público ao loteamento seja limitado (fechado), as áreas destinadas ao uso institucional deverão estar situadas em locais de livre acesso. O fechamento do parcelamento só poderá ser autorizado mediante lei de permissão ou concessão de uso das vias e demais áreas internas, a qual deverá implicar na conservação, pelos permissionários ou concessionários, dos bens públicos dela objeto.



# Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

**Art. 14.** Na hipótese de regularização promovida pelo Município, o Plano de Regularização definirá 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 , ouvida a autoridade competente na forma da lei.

**§ 1º.** Admitir-se-á o compartilhamento das responsabilidades previstas no *caput* com os beneficiários da regularização fundiária, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

**a)** os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

**b)** 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.

**Art. 15.** Do Plano de Regularização deverá constar a relação de obras necessárias à regularização, assim como o cronograma de sua execução, orçamentos e a pessoa/entidade responsável pela execução.

**Parágrafo Único.** A necessidade de complementação da infraestrutura básica, não obstará a regularização da situação jurídica do parcelamento, podendo a regularização fundiária ser implementada por etapas, na forma do artigo 51, § 3º, da Lei Federal nº. 11.977/09.

**Art. 16.** Fica instituída a Comissão de Análise de Projetos de Regularização Fundiária, órgão de caráter deliberativo, normativo, consultivo e orientador quanto à regularização fundiária de assentamentos irregulares.



# Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

**§ 1º.** A comissão referida no *caput* será composta por técnicos do Poder Executivo Municipal, devendo conter, no mínimo, um técnico urbanístico, um social e um jurídico.

**§ 2º.** Ato do Chefe do Poder Executivo nomeará a comissão referida no *caput*.

**Art. 17.** Fica Garantida a participação dos interessados em todas as etapas do processo de Regularização Fundiária.

## DO PROCEDIMENTO

**Art. 18.** Identificado o responsável pelo parcelamento irregular, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização, nos termos do artigo 38, § 2º, da Lei Federal nº. 6.766/79, estabelecendo prazo máximo de 15 (quinze) dias para comparecimento à Prefeitura munido dos seguintes documentos:

**I** – Comprovação da posse ou da propriedade da gleba loteada;

**II** – Desenhos, plantas e outras peças gráficas referentes ao parcelamento, inclusive fotos aéreas, se for o caso;

**III** – Outros documentos que digam respeito ao parcelamento.

**§ 1º.** O Poder Executivo deverá oficiar ao órgão do Ministério Público, para que tome as providências civis e penais, cabíveis em face do parcelador.

**§ 2º.** Sendo desconhecido ou não sendo encontrado o parcelador, a notificação se dará por edital, na forma da lei.

**§ 3º.** Não atendida a notificação, poderá o Município promover a regularização do assentamento por iniciativa própria, conforme artigo 40 da Lei Federal nº. 6.766/79.

**Art. 19.** Sendo o loteador conhecido, o Município deverá pedir judicialmente o bloqueio de tantos de seus bens quanto forem necessários para execução de todos os procedimentos necessários à regularização, inclusive aqueles referentes a buscas cartorárias, obras de infraestrutura e retificações de títulos.



# Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

**§ 1º.** A Prefeitura deverá informar os adquirentes de lotes sobre a possibilidade de depósito das prestações, nos moldes do § 1º do art. 38 da lei 6.766/79.

**§ 2º.** As medidas atinentes à responsabilização do loteador não constituem óbice à regularização.

**Art. 20.** Para cada núcleo será autuado processo administrativo de regularização pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

**Art. 21.** A partir do Plano de Regularização do núcleo, será elaborado pelo interessado ou pelo Município nos casos especificados, o projeto de regularização urbanística que deverá definir, no mínimo, 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 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;

**IV** – as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do Art. 3º da Lei 6766/79;

**V** – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

**Parágrafo único.** A Prefeitura 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.

**Art. 22.** Na regularização fundiária de assentamento consolidados anteriormente à publicação do Plano Diretor Participativo, Lei Municipal nº 3.074 de 28 de abril de 2.011, o Poder Público Municipal poderá autorizar a redução de percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo.



# *Prefeitura do Município de Carapicuíba*

Estado de São Paulo

**Art. 23.** O Projeto de Regularização será aprovado pela Diretoria de Habitação e publicado no Diário Oficial do Município.

**Parágrafo único.** Compete à Diretoria de Habitação a emissão do Auto de Regularização.

## **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 24.** 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 Município 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, conforme definição do artigo 47, inciso II, da Lei Federal nº. 11.977/09, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

**§ 2º.** Para tanto, o Município deverá dispor de Conselho de Meio Ambiente e órgão ambiental capacitado.

**§ 3º.** 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:

- a) caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- b) especificação dos sistemas de saneamento básico;
- c) proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- d) recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- e) 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;





# *Prefeitura do Município de Carapicuíba*

Estado de São Paulo

f) comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

g) garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

**Art. 25.** Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao Município, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 6º.

**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. 26.** O Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, poderá lavrar auto de demarcação urbanística, conforme artigo 56 e seguintes da Lei Federal nº. 11.977/09, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

**Art. 27.** A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto previsto no artigo 21 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

**Art. 28.** Após o registro do parcelamento de que trata o artigo anterior, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados de acordo com as normas contidas nos art. 58 a 60 da lei federal 11.977/09, com as alterações da Medida Provisória nº. 514/10.

## **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 29.** As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1.979 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.



# *Prefeitura do Município de Carapicuíba*

Estado de São Paulo

§ 1º. A regularização prevista no caput pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

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

**Art. 30.** Tratando a regularização fundiária de imóvel de propriedade do Município, a titulação dos moradores poderá ser realizada na forma da Medida Provisória n°. 2.220/01, que trata da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, preenchidos os requisitos nela estabelecidos, sob o regime de Concessão de Direito Real de Uso, previsto na Lei Federal n°. 10.257/01 e no Código Civil.

**Parágrafo único.** Caso o imóvel sobre o qual o núcleo esteja implantado pertença a União ou ao Estado, bem como às respectivas entidades da administração pública indireta, a titulação dos moradores observará a legislação patrimonial respectiva.

**Artigo 31.** As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de das dotações orçamentárias próprias.

**Artigo 32.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Artigo 33.** Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Carapicuíba, 15 de dezembro de 2.011.

**SERGIO RIBEIRO SILVA**  
**Prefeito Municipal**

Registrada no livro próprio na Secretaria de Assuntos Jurídicos, nesta data.

**DEILDE LUZIA CARVALHO HOMEM**  
**Secretária de Assuntos**  
**Jurídicos**