



LEI Nº 728/13, DE 12 DE AGOSTO DE 2013.

"Dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo executados irregular ou clandestinamente no Município de Santa Bárbara de Goiás, e dá outras providências."

A **CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DE GOIÁS**, Estado de Goiás, aprova e o **PREFEITO MUNICIPAL**, nos termos do art. 30 da Constituição Federal c/c art. 40 da Lei Federal nº 6.766/79 e usando das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, sanciona a seguinte Lei:

CAPITULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Fica o Poder Executivo, por meio de Comissão encarregada do planejamento e execução das ações de regularização fundiária no Município, formalmente instituída para este fim, doravante designada como COMISSÃO, autorizado a promover a regularização urbanística e fundiária, nos termos desta Lei, dos parcelamentos do solo executados irregular ou clandestinamente em Santa Bárbara de Goiás, excetuando-se aqueles realizados em Áreas Especiais de Interesse Social, que terão regulamento próprio.

Art. 2º - O Poder Executivo poderá promover a regularização urbanística e fundiária conjuntamente, ou em etapas distintas, dando preferência à fundiária.

CAPÍTULO II **DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES**

Art. 3º - Para os fins desta Lei considera-se:

I – regularização urbanística, o cumprimento das normas de uso e ocupação do solo vigentes, bem como o provimento dos serviços de infraestrutura urbana, em especial, a abertura das ruas, implantação do meio-fio e dos equipamentos urbanos de abastecimento de água, energia elétrica, esgoto e iluminação pública;

II – regularização fundiária, a instrução documental que permita o registro imobiliário dos parcelamentos do solo, nos termos da legislação que rege a matéria, e possibilite o registro dos lotes ou terrenos em nome dos adquirentes ou seus sucessores;

III – irregular, qualquer parcelamento do solo que, tendo obtido, da autoridade municipal, licença para execução:

a) foi realizado, no todo ou em parte, em desconformidade com os termos do projeto apresentado para apreciação e do correspondente alvará de licença;

b) não foi registrado no competente ofício imobiliário;

IV – clandestino, qualquer parcelamento do solo realizado sem submissão do projeto à apreciação e expedição do competente alvará pela autoridade municipal;

V – responsável pelo parcelamento do solo, qualquer pessoa física ou jurídica que:

a) seja proprietário da gleba parcelada;
b) seja o agente promotor do parcelamento do solo;
c) seja proprietário ou possuidor de terrenos resultantes de parcelamento do solo;

d) possua mandato específico, por instrumento de procuração pública, para responder por quaisquer das pessoas relacionadas nas alíneas anteriores deste artigo.

CAPÍTULO III DAS FORMAS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 4º - A regularização poderá ser realizada de forma voluntária ou de forma compulsória.

Art. 5º - A regularização voluntária dar-se-á mediante requerimento do responsável pelo parcelamento do solo já existe na data de publicação desta Lei, com pedido de regularização devidamente instruído, nos termos do artigo 15.

Parágrafo único – Somente os parcelamentos de solo já existente e que tenham no mínimo 60% (sessenta por cento) de sua área já ocupada é que serão objeto de regularização fundiária prevista nesta lei.

Art. 6º - Se, no prazo de 06 (seis) meses a contar da publicação desta Lei, o responsável pelo parcelamento do solo, não houver requerido a regularização de parcelamento do solo já existente, o responsável será convocado pelo órgão competente da Administração Municipal por meio de edital publicado na Imprensa Oficial e em jornal local de grande circulação, sendo concedido um prazo de 90 (noventa) dias para que seja pleiteada a regularização voluntária, devidamente instruída com a documentação necessária.

Art. 7º - Decorrido o prazo de que trata o artigo anterior sem manifestação do responsável, o expediente administrativo, devidamente instruído, será encaminhado a Comissão de Urbanização e Legalização da Posse da Terra para emissão de parecer em até 30 (trinta) dias.

Art. 8º - No caso de emissão de parecer favorável, por parte da Comissão de Urbanização e Legalização da Posse da Terra, para a regularização, essa será executada de forma compulsória, e o valor correspondente será lançado e inscrito em dívida ativa em favor do Município, notificando-se o responsável para pagamento do débito no prazo de 30 (trinta) dias, aplicados, no que couber, os dispositivos constantes no Código Tributário Municipal.

§ 1º - Os valores devidos em decorrência da regularização compulsória serão acrescidos de 5% (cinco por cento) em relação aos valores devidos no caso da regularização voluntária.

§ 2º - Não ocorrendo o pagamento no prazo previsto no *caput* deste artigo, o

valor devido, inclusive multas, será inscrito em dívida ativa do Município, para cobrança judicial com os acréscimos legais, referente a honorários advocatícios e outros, os quais serão revertidos ao Município.

CAPÍTULO IV

DOS CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

Art. 9º - Ficam excluídos da regularização tratada nesta Lei os parcelamentos do solo irregulares ou clandestinos, ou parte deles, que tenham sido executados em condições contrárias àquelas autorizadas na legislação Estadual e Federal que trata da matéria.

Art. 10 - As alterações físico-urbanísticas que eventualmente sejam necessárias para a regularização do parcelamento do solo deverão observar os requisitos mínimos estabelecidos em Decreto.

Art. 11 - Na hipótese de não ser possível, na regularização urbanística, atender às exigências mínimas expressas no artigo 10 desta Lei, em especial quanto às vias de circulação e áreas para equipamentos comunitários e urbanos, o Poder Executivo buscará garantir a solução das deficiências, incluindo, para tanto, nas leis do Plano Plurianual e de Diretrizes Orçamentárias, objetivos e metas correlatos, com alocação de dotações específicas para esse fim nas leis orçamentárias anuais.

Art. 12 - Poderá ser objeto de regularização, também, nos termos desta Lei, a parte parcelada de uma gleba.

§ 1º - A área remanescente deverá ser considerada como gleba, para efeito de aplicação da legislação vigente de parcelamento do solo, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte.

§ 2º - Só serão consideradas áreas remanescentes aquelas que não foram atendidas pelo sistema viário implantado, e que não tenham possibilidade de transformarem-se em lotes através de desmembramento.

CAPÍTULO V

DOS PROCEDIMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO

Art. 13 - O Poder Executivo fará o levantamento dos parcelamentos irregulares e clandestinos existentes ou em formação, adotando todas as medidas administrativas e judiciais cabíveis para sustar a venda de novos lotes e o início de construções.

Art. 14 - Para fins de regularização dos parcelamentos do solo, o responsável deverá protocolar requerimento dirigido à COMISSÃO, nos prazos estabelecidos nos artigos 5º a 8º desta Lei, conforme o caso, acompanhado dos seguintes documentos:

- I – título de propriedade do imóvel a ser regularizado;
- II – certidão relativa a ônus reais do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- III – planta do imóvel e respectiva descrição;

IV – levantamento planialtimétrico do parcelamento executado, com locação e dimensões das vias de comunicação e dos lotes;

V – memorial descritivo dos lotes, com indicação dos alienados ou compromissados e das áreas não comprometidas;

VI – relatório circunstanciado das vendas ou promessas de compra e venda efetuadas, identificando os adquirentes ou atuais ocupantes e os terrenos edificados.

§ 1º. De posse dos elementos especificados no *caput* e incisos deste artigo, o competente órgão municipal vistoriará a área parcelada, com o objetivo de confirmar as informações constantes dos documentos apresentados.

§ 2º. Verificado pelo órgão competente que o traçado não atende à necessidade de circulação, em face do reduzido gabarito das vias de comunicação implantadas ou previstas, a COMISSÃO proporá aos responsáveis pelo parcelamento e aos adquirentes dos lotes, quando possível, a alteração das dimensões dos terrenos de modo a possibilitar a correta implantação do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comunitários no futuro, modificando-se, para esse fim, a planta do parcelamento e o respectivo memorial descritivo, bem como o contrato ou outro instrumento firmado entre as partes envolvidas.

Art. 15 - Uma vez aprovados pela Administração Municipal a nova planta do parcelamento e o memorial descritivo definitivo, os proprietários originais das glebas parceladas, os parceladores, ou, ainda, se for o caso, a associação de proprietários ou possuidores dos terrenos, assumirão a responsabilidade pela execução das obras, celebrando Termo de Regularização com o Município, no qual constará o cronograma de execução pactuado, com prazo máximo total de 02 (dois) anos.

§ 1º. Nos casos em que a execução das obras previstas venha a afetar edificações existentes, ou parte delas, o competente órgão municipal fará laudo de avaliação com parecer conclusivo sobre a área construída afetada, cuja remoção deverá constituir item específico do cronograma referido no *caput* deste Artigo.

§ 2º. Até a realização das obras projetadas, os proprietários dos terrenos afetados pelas alterações de traçado terão o usufruto das áreas repassadas ao domínio do Município, inclusive das edificações e benfeitorias eventualmente aí existentes, vetando-se, entretanto, a execução de quaisquer outras obras nessas áreas.

Art. 16 - Celebrado o Termo de Regularização referido no art. 15 desta Lei, a Administração Municipal promoverá o pedido, junto ao órgão competente, de Registro do Parcelamento, com as unidades imobiliárias individualizadas, cumprindo, com isto, a etapa de regularização fundiária.

Art. 17 - Todos os custos da regularização fundiária, inclusive de elaboração da nova planta do parcelamento e do memorial descritivo, serão arcados pelos responsáveis pelo parcelamento ou pelos proprietários dos terrenos.

§ 1º. Quando não forem localizados os responsáveis pelo parcelamento, ou

estes, notificados, não tomarem as devidas providências, dentro do prazo que lhes for assinado, a iniciativa da regularização poderá ser tomada pelos adquirentes dos lotes, através de comissão de representantes eleitos, cabendo-lhes providenciar a documentação necessária.

§ 2º. Na inviabilidade, por qualquer razão, de os adquirentes desincumbirem-se da iniciativa e providências referidas, e constatada a condição de situação consolidada referida nos §§ 3º, 4º e 5º deste artigo, caberá à COMISSÃO adotar todas as medidas necessárias à instrução do expediente para regularização fundiária dos parcelamentos, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal dos proprietários ou responsáveis por sua implantação irregular ou clandestina, os quais deverão ressarcir todos os custos arcados pelo Município na execução dos atos conducentes à regularização.

§ 3º. A COMISSÃO somente promoverá a regularização fundiária nos casos de parcelamentos que configurem situações consolidadas, cabendo-lhe, após levantamento da situação dos parcelamentos, definir as condições específicas que devam atender para dita regularização.

§ 4º. 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 situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio.

§ 5º. Na aferição da situação jurídica consolidada, valorizar-se-ão quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município.

Art. 18 - A regularização urbanística dos parcelamentos irregulares ou clandestinos poderá ser promovida pelo Município, sempre às custas e por conta dos proprietários originais das glebas parceladas ou dos parceladores, cabendo ao Poder Executivo propor as medidas cautelares para garantia da ação de ressarcimento.

Parágrafo único - Quando, comprovadamente, os responsáveis pelo parcelamento ou os proprietários dos terrenos, se for o caso, não dispuserem de patrimônio para suportar a execução da obrigação de ressarcimento das despesas realizadas pelo Município, o preço dos serviços realizados será cobrado, “*a posteriori*”, nos termos da lei e regulamentos específicos.

CAPÍTULO VI

DO FUNDO MUNICIPAL DE MELHORAMENTO URBANO

Art. 19 - Fica criado o Fundo Municipal de Melhoramento Urbano – FMMU, vinculado à Secretaria de Meio Ambiente, cujos recursos serão destinados ao gerenciamento, financiamento e ao desenvolvimento de políticas de urbanismo e meio ambiente, com a finalidade de preservação ambiental ou paisagística e ainda a criação de parques, praças e outros investimentos que visem à melhoria da qualidade de vida na cidade.

Art. 20 - Constituem recursos do FMMU os recursos provenientes das

seguintes fontes:

I – As indenizações previstas na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), quando regulamentada em nível municipal;

II – o produto de convênios firmados com órgãos e entidade de direito público e privado;

III – as transferências orçamentárias provenientes de outras entidades públicas;

IV – as doações de pessoas físicas e jurídicas nacionais e estrangeiras;

V - outras receitas que vierem a ser destinadas ao FMMU.

Art. 21 - A administração dos recursos do FMMU será exercida pelo Conselho Gestor, integrado por seis membros nomeados pelo Prefeito Municipal.

Art. 22 - Integrarão o Conselho Gestor:

I – o Secretário Municipal de Meio Ambiente, como Presidente;

II – um representante da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos;

III – um representante da Secretaria de Administração;

IV – um representante da Sociedade Civil organizada;

V – dois representantes de Associações de Bairros e/ou dos loteamentos irregulares, escolhidos em reunião específica para esse fim.

§ 1º. Os Conselheiros nomeados exercerão as suas funções pelo prazo de um ano, podendo ser reconduzidos, caso em que o prazo do exercício das suas funções não excederá o período do mandato do Prefeito que os nomeou.

§ 2º. Os Conselheiros indicados na forma dos incisos IV e V deste artigo exercerão as suas funções sem qualquer remuneração ou vínculo empregatício com o Município.

Art. 23 - Compete ao Conselho Gestor:

I – administrar, promover o desenvolvimento e o cumprimento das finalidades do Fundo;

II – receber os adiantamentos das dotações orçamentárias, que lhe forem destinadas;

III – administrar e fiscalizar a arrecadação da receita e o seu recolhimento ao Fundo;

IV – decidir quanto à aplicação dos recursos;

V – autorizar despesas;

VI – opinar, quanto ao mérito, na aceitação de doações, legados, subvenções especial ou condicional;

VII – opinar, quanto ao mérito, na aceitação de bens móveis e imóveis;

VIII – elaborar balancete mensal, encaminhando-o à Secretaria Municipal de Finanças;

IX – examinar e aprovar as prestações de contas do Presidente;

X – elaborar o seu regimento interno.

§ 1º. As decisões do Conselho Gestor tomar-se-ão por maioria simples de votos.

§ 2º. Em havendo empate no número de votos de determinada decisão, o Presidente proferirá o voto de desempate.

Art. 24 - As Receitas do Fundo serão depositadas em Instituição Financeira Oficial, em conta especial, sob a denominação FUNDO MUNICIPAL DE MELHORAMENTO URBANO, gerida pelo Conselho Gestor.

Art. 25 - A dotação orçamentária prevista para a Secretaria de Meio Ambiente ou outra que a suceder, poderá ser suplementada se necessário.

Art. 26 - Aplica-se ao FMMU, o disposto no artigo 71 e seguintes da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964.

CAPITULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27 - Fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênios de cooperação com o Governo do Estado de Goiás/AGEHAB, bem como organizações não-governamentais, para levar a efeito as finalidades desta Lei.

Art. 28 - Os casos não previstos nesta Lei serão analisados pela Comissão de Urbanização e Legalização da Posse da Terra, que emitirá parecer sobre o procedimento a ser adotado pelo Município.

Art. 29 - O Poder Executivo regulamentará, no que couber, a presente Lei, particularmente no que diz respeito ao cronograma das ações de regularização.

Art. 30 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 31 – Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santa Bárbara de Goiás, aos 12 dias do mês de Agosto de 2013.

PAULO MARTINS DE DEUS
Prefeito Municipal