

**Artigos suprimidos da minuta da Revisão do Plano Diretor Participativo em função do trâmite de alteração do quadro legal federal relativo à Regularização Fundiária por meio da Medida Provisória 759.**

---

Subseção I

Dos Planos de Regularização

Art. 1. Qualquer regularização será obrigatoriamente efetuada com obediência ao Plano de Regularização a ser elaborado pelos entes competentes definidos pela Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

Art. 2. 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 xxx desta lei.

Art. 3. O Plano de Regularização poderá estabelecer, para sua área de abrangência, índices urbanísticos específicos, valores máximos e mínimos referentes à área e frente de lotes, dimensões e perfis de vias eventualmente distintos dos constantes dos critérios técnicos e restrições incidentes sobre a Zona em que aquela área se situe e dispostos nas normas do ordenamento do uso e ocupação do solo do Município.

Art. 4. Plano de Regularização de cada parcelamento, mediante as diretrizes estabelecerá os percentuais de áreas públicas a serem destinadas, incluindo aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes, devendo respeitar os percentuais estabelecidos neste Plano Diretor.

§1º Caso existam no parcelamento lotes não edificados de propriedade do loteador, deverão ser estes destinados ao uso público até atingir os percentuais previstos neste Plano Diretor, respeitadas as exigências da legislação vigente à época da implantação do assentamento a ser regularizado.

§2º Admitir-se-á a compensação das áreas públicas, podendo a mesma incidir sobre imóveis fora do perímetro da área do parcelamento a ser regularizada, ou ser feita em dinheiro, nos termos da lei, devendo o produto, nesse caso, ser revertido para o uso na qualificação urbanística e ambiental do Município em áreas objeto de regularização fundiária.

Art. 5. Do Plano de Regularização deverá constar a relação de obras necessárias à regularização, os respectivos responsáveis pela execução, acompanhados de estimativa de cronograma físico-financeiro da implantação.

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 47, IX e Artigo 51, § 3º, da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

Art. 6. O Plano de Regularização, elaborado de acordo com o disposto nos artigos xxx e seguintes desta Seção, deverá ser apreciado e aprovado por comissão expressamente instituída por Decreto Municipal, configurando-se como órgão de caráter deliberativo, normativo, consultivo e orientador quanto à regularização fundiária de assentamentos irregulares, integrado, no mínimo, por:

I - 2 (dois) representantes da Secretaria de Habitação e Planejamento;

II - 1 (um) técnico em assuntos de interesse social;

III - 1 (um) técnico na área jurídica;

IV - 1 (um) técnico na área ambiental;

§1º A Comissão a que se refere o caput deste artigo será denominada Comissão de Análise de Planos e Projetos de Regularização Fundiária e atuará sob a coordenação da Secretaria de Habitação e Planejamento.

§2º Os integrantes da referida Comissão serão designados através de Portaria do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§3º Fica assegurada a participação nos trabalhos de apreciação e aprovação de Plano de Regularização específico por parte da Comissão instituída nos termos deste artigo de representantes da comunidade assentada na área objeto deste Plano Diretor Participativo.

Art. 7. Denominam-se Planos de Urbanização e Regularização de Interesse Social (PURIS) especificamente os planos de regularização de áreas demarcadas como ZEIS-1, os quais deverão conter, no mínimo:

I - proposta preliminar de parcelamento do solo com delimitação de suas áreas privadas, na forma de lotes, e públicas, na forma de sistema viário, áreas públicas verdes e institucionais;

II - áreas, justificativas e estimativas de remoção de unidades habitacionais;

III - áreas de reassentamento e estimativas de provisão de unidades em quantidade suficiente para suprir a totalidade das remoções, devendo tais áreas estarem inseridas nos perímetros das ZEIS 1 ou ZEIS 2, preferencialmente na Macrozona em que se insere a área objeto do PURIS;

IV - larguras mínimas de vias carroçáveis e peatonais;

V - áreas e comprimentos máximos de quadra;

VI - testadas e áreas mínimas de lotes unifamiliares;

VII - coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e gabaritos máximos.

§1º O Plano de Urbanização e Regularização de Interesse Social (PURIS) também poderá definir os índices e parâmetros urbanísticos, bem como os usos permitidos na área, devendo, no entanto, ser respeitada a predominância da Habitação de Interesse Social (HIS).

§2º A partir da aprovação do PURIS pelo Conselho Gestor de ZEIS 1, será proibido o remembramento de lotes.

## Subseção II

### Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 8. 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 artigo 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. 50 da 11.977, de 07 de julho de 2009, salvo no caso do loteador ou proprietário da área, que deverá firmar Termo de Compromisso para consolidação das responsabilidades.

Parágrafo Único. A implantação pelo Poder Público, de infraestrutura básica, de equipamentos comunitários, ou sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 9. O Município, no âmbito da Regularização Fundiária de Interesse Social, poderá lavrar auto de demarcação urbanística, conforme os artigos 56 e seguintes da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

Art. 10. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

Art. 11. 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 artigos 58 a 60 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

## Subseção III

### Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 12. No caso da Regularização Fundiária de Interesse Específico se destinar à regularização dos loteamentos fechados irregulares, serão aplicados os seguintes instrumentos:

I - Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), no caso de loteamentos já consolidados, que inclua, no mínimo, exigências relacionadas à abertura do sistema viário para garantir as conexões do tecido urbano e ao acesso às áreas verdes e institucionais;

II - Concessão de Uso Onerosa correspondente ao uso do viário, áreas verdes e institucionais mediante compensação em terrenos localizados, preferencialmente, na Macrozona de Requalificação Habitacional e Urbana (MRHU), quando não for possível as medidas exigidas pelo TAC.

Art. 13. A regularização de loteamentos fechados irregulares será condicionada, no mínimo, às seguintes obrigações por parte da Associação de Proprietários:

- I - serviços de manutenção das árvores e poda quando necessário;
- II - manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento, sinalização de trânsito, captação de águas pluviais e demais equipamento públicos;
- III - coleta e remoção de resíduos sólidos domiciliares, que deverão ser depositados na portaria onde houver recolhimento da coleta de lixo municipal;
- IV - limpeza das vias públicas;
- V - prevenção de sinistros;
- VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- VII - recuperação, preservação e conservação das áreas verdes e áreas de preservação permanente situadas dentro do perímetro do loteamento.

§1º Em loteamentos fechados que excedam xxx m<sup>2</sup>, a associação dos proprietários deverá promover alternativa de mobilidade automotora com o objetivo de suprir ausência do sistema de transporte público no interior dos condomínios.

§2º A Associação de Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, contratar órgãos públicos ou entidades privadas.

§3º Caberá à Administração Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 14. Quando houver descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de concessão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da associação dos proprietários respectivos.

§1º Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão de uso, segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente efetuadas.

§2º Os equipamentos urbanos institucionais não podem ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§3º Os loteamentos que foram fechados sem a devida concessão de uso das áreas públicas anteriores a esta lei, terão a opção se reenquadrarem às novas exigências desta Lei.

Art. 15. Quando a Associação de Proprietários se omitir na prestação dos serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Administração Municipal assumi-los-á, determinando:

- I - perda do caráter de loteamento fechado, com a determinação da Administração Municipal da retirada de benfeitorias como portais, fechamentos, entre outros, esses serviços serão de

responsabilidade e custos da associação de moradores e deverão ser realizados no prazo máximo de 6 (seis) meses;

II - pagamento de multa correspondente determinada pela Administração Municipal, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo Único. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação de Proprietários.

#### Subseção IV

##### Dos procedimentos

Art. 16. Identificado o responsável pelo parcelamento irregular, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização, nos termos do artigo 38, parágrafo 2º, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, estabelecendo prazo máximo de 30 (trinta) dias para comparecimento à Prefeitura Municipal munido dos seguintes documentos:

- I - comprovação da posse ou da propriedade da gleba na qual se deu o parcelamento;
- 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 Sendo desconhecido ou não sendo encontrado o empreendedor, a notificação se dará por edital, na forma da lei.

§2º Não atendida à notificação, poderá o Município promover a regularização do núcleo "ex officio", conforme disposto no artigo 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 17. Sendo o empreendedor conhecido, o Município poderá pedir judicialmente o bloqueio de tantos de seus bens quantos forem necessários para execução de todos os procedimentos relativos à regularização, inclusive aqueles referentes a buscas cartorárias, obras de infraestrutura, e demais providências eventualmente cabíveis.

§1º O Poder Executivo Municipal deverá informar os adquirentes de lotes sobre a possibilidade de depósito das prestações, nos moldes do § 1º do artigo 38 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

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

Art. 18. Para cada assentamento a ser regularizado, será iniciado, em apartado, o respectivo Processo Administrativo de Regularização, pela unidade competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 19. Conforme o artigo 71 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2.009, as glebas parceladas para Fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuïrem 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” 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. 20. Conforme o parágrafo único do artigo 22, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Poder Executivo Municipal poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo empreendedor, ou aprovada pela Prefeitura Municipal, e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Art. 21. O Poder Executivo Municipal, proprietária ou imitada na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso, poderá requerer a abertura de matrícula de parte do imóvel, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior, conforme disposto na Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Art. 22. Tratando a regularização fundiária de imóvel de propriedade do Município, a titulação dos moradores poderá ser realizada na forma da Medida Provisória nº 2.220/01, que trata da Concessão de Liso Especial para Fins de Moradia, preenchidos os requisitos nela estabelecidos, sob o regime de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), conforme o Decreto-Lei nº 271/67, combinado com o Estatuto da Cidade, o Código Civil, a Lei Orgânica Municipal, dentre outras leis municipais.

§1º O Poder Executivo Municipal poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§2º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implantação das obras de que trata o §1º, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§3º O beneficiário de contrato extinto na forma do §1º deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional.

§4º Caso o imóvel sobre o qual o assentamento esteja implantado pertença a União ou ao Estado, ou às respectivas entidades da administração pública indireta, a titulação dos moradores observará a legislação patrimonial respectiva.