



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.168/17 DE 23 DE NOVEMBRO DE 2017

“Dispõe sobre o parcelamento do solo rural e o reconhecimento deste como área de expansão urbana ou zona de urbanização específica, conforme o caso, para efeito de regularização de chácaras de recreio no município de Paraíso e dá outras providências.”

WILSON FARID CASSEB, Prefeito do Município de Paraíso, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER**, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. A presente Lei dispõe sobre o parcelamento do solo estabelecendo critérios e métodos para a regularização de chácaras de recreio existentes na zona rural do Município de Paraíso, reconhecendo tais áreas como áreas de expansão urbana ou zonas de urbanização específica, conforme o caso.

Art. 2º. As disposições desta lei foram estabelecidas com os objetivos de:

I- ordenar o crescimento e a distribuição equilibrada dos usos no território municipal;

II- adequar a situação de famílias que habitam a zona rural nas condições nela especificadas, possibilitando a regularização da propriedade de modo a evitar o êxodo rural e o desenvolvimento de problemas de ordem social daí decorrentes;

III- compatibilizar do uso e ocupação do solo com o sistema viário e infraestrutura existentes;

IV- viabilizar meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço adequado e funcional;

V- integrar as políticas públicas ao planejamento e gestão do uso dos espaços, na medida do possível ante a localização de tais áreas;

VI- preservar o meio ambiente e valorizar os recursos naturais.

Art. 3º. Para efeito da presente Lei considera-se:

I- ÁREA PASSIVEL DE REGULARIZAÇÃO - Aquela que esteja situada dentro dos limites do município, na zona rural, e cuja existência de condomínio se encontre consolidada no título dominial que regula o imóvel ou pelo exercício da posse direta por seus ocupantes com a delimitação e isolamento do espaço físico de cada condômino, há mais de 01(um) ano, a contar da data da promulgação da presente Lei;

II- ÁREA DE EXPANSÃO URBANA - A fração de terra situada na zona rural do Município de Paraíso, contígua à área urbana onde haverá a possibilidade de serem exercidas atividades tipicamente urbanas, tais como habitação e recreação, nos moldes e critérios estabelecidos na presente lei, não sendo permitido o exercício de atividades rurais em tais áreas;

III- ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - A fração de terra situada na zona rural do Município de Paraíso, que se encontra isolada da área urbana onde haverá a possibilidade de serem exercidas atividades tipicamente urbanas, tais como



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO

Estado de São Paulo

habitação e recreação, nos moldes e critérios estabelecidos na presente lei, sem prejuízo da atividade rural;

IV- CHÁCARAS DE RECREIO - Fração de terra com no mínimo 1000,00 m² (mil metros quadrados) inserida na área passível de regularização, declarada como área de expansão urbana ou zona de urbanização específica, onde será permitido o exercício de atividades tipicamente urbanas, tais como habitação e recreação, nos moldes e critérios estabelecidos na presente lei, observando-se as limitações de exercício de atividades para cada tipo de área.

Art. 4º. Fica instituído por meio da presente Lei o Conselho Municipal de Regularização Fundiária, que será composto por três membros nomeados por Portaria do Chefe do Poder Executivo, o qual com o auxílio da equipe técnica especializada do município procederá avaliação dos processos relativos a regularização das áreas objeto da presente lei, emitindo parecer fundamentado quanto a viabilidade ou não da regularização como áreas de expansão urbana ou zonas de urbanização específica, conforme o caso.

§ 1º. Uma vez emitido parecer favorável pelo aludido Conselho, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data do parecer a área em questão será declarada por Decreto do Poder Executivo como Zona de Urbanização Específica ou Área de Expansão Urbana conforme o caso, viabilizando o imediato desmembramento da área junto à matrícula que regula o imóvel.

I- uma vez desmembrada a área, o imóvel deverá permanecer indisponível ou caucionado em favor do Município até que se cumpram as obrigações estabelecidas na presente lei.

§ 2º. No caso de emissão de parecer pela inviabilidade da regularização este deverá apresentar-se de forma fundamentada, especificando, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 3º. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o Conselho Municipal de Regularização Fundiária facultará ao interessado prazo não superior a 30 (trinta) dias para a apresentação e correção da irregularidade.

I- uma vez apresentado o documento o Conselho Municipal de Regularização Fundiária terá devolvido o prazo de que trata o parágrafo único do artigo 7º para a emissão de parecer.

§ 4º. No caso de conclusão do processo de regularização da forma como prevista no parágrafo anterior, o mesmo será arquivado, de sorte que a regularização da área objeto daquele somente será possível mediante novo processo/requerimento, cumpridas as exigências apontadas no parecer emitido no processo anterior, podendo, contudo, as autoridades municipais aproveitarem atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

Art. 5º. Fica desde já estabelecido que em atenção ao que dispõe o artigo 3º da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999, não será permitido o parcelamento do solo para regularização de chácaras de recreio:

I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO

Estado de São Paulo

III- em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V- em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI- em áreas de Reserva Legal registradas;

VII- em áreas de Preservação Permanente;

Parágrafo único. Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para a regularização e que tenham se sujeitado às correções que as tornem próprias ao chaceamento, poderão ser objeto de novo requerimento de regularização nos moldes previstos na presente Lei.

Art. 6º. Para efeitos desta lei será considerada área passível de regularização qualquer área que esteja situada na zona rural do município com adensamentos com usos e características urbanas, bem como em imóveis destinados predominantemente à moradia ou lazer de seus ocupantes, ainda que em copropriedade ou comunhão com ente privado, obedecidos os critérios da presente Lei.

Art. 7º. Uma vez editada a Lei caberá ao interessado, proprietário/possuidor de chácaras de recreio existentes no Município, a apresentação, no prazo máximo e impreterível de 06 (seis) meses a contar da data de promulgação da presente Lei, de requerimento junto ao Conselho Municipal de Regularização Fundiária, o qual deverá estar acompanhado do devido projeto de regularização, obedecidos os critérios estabelecidos na presente Lei.

Parágrafo único. Protocolizado o requerimento o Conselho Municipal de Regularização Fundiária terá o prazo de 45 (quarenta e cinco dias) para a emissão de parecer.

Art. 8º. Para efeitos de regularização da chacara de recreio far-se-á necessário que o requerimento que alude o artigo anterior esteja instruído com projeto de regularização o qual compreenderá, obrigatoriamente, os seguintes requisitos e obrigações a serem apresentados:

I- certidão atualizada da matrícula do imóvel com data de expedição inferior a 30 dias, acompanhada do memorial descritivo da área total constante da mesma;

II- apresentação do memorial descritivo do imóvel, o qual não poderá ter área inferior a 1.000 metros quadrados e onde deverá estar demarcada a área não inferior à 5% (cinco por cento) da área do imóvel a ser destinada à reserva legal para a plantação ou manutenção de mudas de árvores frutíferas ou nativas;

III- apresentação de termo de anuência assinado pelo proprietário de direito do bem não se opondo ao projeto de regularização e ao desmembramento da área, caso o interessado não possua o título de domínio do imóvel;

IV- apresentação de termo de anuência dos confrontantes quanto à descrição e divisa do imóvel objeto da regularização;

V- indicação dos cursos d'água, nascentes, áreas de Preservação Permanente e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na área;

VII- cronograma de execução das obras e obrigações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO

Estado de São Paulo

Art. 9º. Uma vez aprovado o projeto o interessado terá o prazo de 02 (dois) anos para a execução das obrigações ali assumidas, devendo a área objeto de regularização ser dotada das seguintes infra estruturas:

I- escoamento de águas pluviais;

II- sistema de captação de água aprovado pelo(s) órgão(s) competente(s) ou termo de dispensa emitido pelo mesmo;

III- escoamento sanitário sendo proibido seu lançamento "in natura" em rios, cursos d'água, lagos ou represas naturais ou artificiais, devendo, necessariamente, ocorrer a instalação e/ou regularização de fossa séptica aprovada pelos órgãos competentes;

IV- energia elétrica;

V- vias de acesso à propriedade de terra batida ou pavimentação impermeabilizada ou semi-impermeabilizada, devendo estas estarem articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

VI- cerca divisória ou outro meio físico de delimitação que propicie o integral isolamento da área objeto de regularização;

VII- isolamento da Área de Preservação Permanente caso haja.

§ 1º. O Município expedirá termo de autorização para apresentação junto à Companhia Paulista de Força e Luz, para solicitação de instalação de energia elétrica caso seja este exigido pela mesma.

§ 2º. Findo o prazo a que se refere o caput deste artigo, ou, a requerimento do interessado, o município procederá a vistoria no imóvel de modo a constatar a execução das obrigações estabelecidas no projeto, emitindo a competente Autorização para cancelamento da indisponibilidade ou caução junto à Serventia Registral de Imóveis.

§ 3º. Apresentado o projeto e em não sendo atendidas as exigências no prazo estabelecido no artigo 9º, haverá a incidência de multa no valor correspondente a 1.000 UFMP, a ser paga em favor do Município, sem prejuízo das demais sanções previstas na presente Lei.

§ 4º. A partir do exercício imediatamente posterior à data da expedição da autorização de cancelamento da indisponibilidade ou da caução de que trata o parágrafo segundo sobre o imóvel passará a incidir o Imposto Territorial e Predial Urbano nos termos e condições estabelecidos na legislação específica que rege a matéria.

Art. 10. Uma vez emitida a Certidão de Regularização de Imóvel pelo Município, procedido o desmembramento da área junto à matrícula que regula o mesmo e cancelada a indisponibilidade ou caução, conforme o caso, a chácara de recreio a que o mesmo se refira será considerada unidade isolada podendo ser alienada, sendo vedado seu desmembramento.

Art. 11. Fica estabelecido que o Município de Paraisópolis-SP está isento de quaisquer responsabilidades quanto as áreas passíveis de regularização e as chácaras de recreio regularizadas no que se refere à infraestrutura das mesmas, bem como à instalação de creches ou unidades escolares, postos de atendimento à saúde, hospitais, postos de atendimento de qualquer natureza ou qualquer outro serviço público, limitando sua atuação no fornecimento de transporte público para alunos e serviço de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO

Estado de São Paulo

coleta de lixo, mediante a colocação de caçambas comunitárias na via de acesso para o depósito de lixo.

Art. 12. Nas áreas passíveis de regularização não será exigida a existência de áreas institucionais, assim como fica expressamente dispensada a exigência de pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, calçadas e iluminação pública nas vias de acesso, sendo contudo, proibida vias de acesso com largura inferior a 5,00 metros.

Art. 13. Em não havendo a regularização da área no prazo estabelecido no artigo 9º, o Município procederá a alienação do bem dado em caução para, com o fruto da venda, realizar as benfeitorias necessárias à regularização do imóvel e receber a multa estabelecida no § 3º do artigo 9º, restituindo ao proprietário/possuidor o saldo remanescente obtido, ou, no caso de bem indisponível, procederá a execução do valor da multa, bem como das despesas necessárias à regularização do imóvel, permanecendo a indisponibilidade até o final do processo necessário para tanto.

Art. 14. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Paraíso, em 23 de Novembro de 2017.

WILSON FARID CASSEB
Prefeito Municipal

Registrada e Publicada nesta Secretaria na data supra.

Rodolfo Marconi Guardia
Secretário