

LEI COMPLEMENTAR N.º 778
DE 31 DE AGOSTO DE 2012

***DISCIPLINA OS PROCEDIMENTOS
PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
DE ASSENTAMENTOS URBANOS
CONSOLIDADOS NO MUNICÍPIO DE
SANTOS, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.***

JOÃO PAULO TAVARES PAPA, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 09 de agosto de 2012 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR N.º 778

Art. 1º Esta lei complementar disciplina os procedimentos para regularização fundiária de assentamentos urbanos consolidados no Município de Santos, conforme disposto na Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, inseridos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

Art. 2º Excepciona-se a aplicação desta lei complementar aos assentamentos irregulares que apresentem uma ou mais das seguintes características:

I – uso predominantemente industrial, comercial e ou de serviços;

II – áreas situadas em locais em que não seja permitido o uso residencial, de acordo com a legislação municipal referente ao Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo da Área Insular e Continental, ressalvadas as áreas gravadas como Zonas Especiais de Interesse Social de acordo com a Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992.

Parágrafo único. Na hipótese das características definidas no “caput” se apresentarem de forma parcial, a restrição não alcançará as demais áreas do núcleo.

Art. 3º Para cada assentamento urbano deverá ser elaborado um projeto específico de regularização fundiária, segundo procedimentos previstos nesta lei complementar.

Art. 4º O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais nos termos da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

Art. 5º O projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá atender o disposto na Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

CAPÍTULO II DAS ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SEÇÃO I DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 6º Compete à Secretaria Municipal de Planejamento, através da Coordenadoria de Regularização Fundiária e Urbanística, instruir o processo administrativo referente à demarcação urbanística da área de interesse social a ser regularizada, bem como dar cumprimento a todas as exigências técnicas, administrativas e/ou jurídicas necessárias à averbação no Cartório Imobiliário.

§ 1º O processo administrativo referido no “caput” deverá conter:

I – 3 (três) vias do memorial descritivo e da planta da demarcação urbanística elaborados através de dados obtidos por levantamento topográfico planialtimétrico, contendo a delimitação do perímetro da área, com as respectivas dimensões e coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, ângulos, a área total e situação da área em relação às quadras lindeiras, necessária para caracterizar a sua localização em relação ao Município, número das matrículas ou transcrições atingidas e a identificação dos proprietários, sem prejuízo dos demais requisitos exigidos no art. 56 da Lei Federal 11.977/09;

II – 1 (uma) via do levantamento topográfico planialtimétrico;

III – levantamento cadastral dos ocupantes, contendo o número de pessoas que constitui cada família, o tempo de ocupação e a que título ocupa o imóvel;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT dos profissionais responsáveis pela elaboração do levantamento topográfico planialtimétrico, das plantas e memoriais constantes dos incisos I e II.

§ 2º No caso das plantas e memoriais descritivos serem elaborados por servidor público fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica –ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

§ 3º Todas as plantas deverão possuir quadro informativo (carimbo) que deverá conter a identificação nominal da área do assentamento, da Secretaria Municipal de Planejamento e dos profissionais responsáveis pela autoria das plantas, os quais ficarão obrigados a rubricá-las.

SEÇÃO II

DO ASSENTAMENTO URBANO EM ÁREA PARTICULAR

Art. 7º Quando se tratar de assentamento urbano em área particular, o Poder Público, através da Secretaria Municipal de Planejamento, deverá notificar o proprietário para proceder à regularização fundiária.

§ 1º A notificação poderá ser promovida por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, e se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, a notificação deverá ser feita por meio de Edital, com publicação, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local.

§ 2º Caso o proprietário não atenda a notificação no prazo de 30 (trinta) dias a partir do seu recebimento ou da data da publicação do edital, o Município poderá promover a regularização fundiária.

§ 3º A notificação dos proprietários de glebas situadas nos Morros devem ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias após a publicação desta Lei Complementar.

SEÇÃO III

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PROMOVIDO PELO PODER PÚBLICO

Art. 8º O projeto de regularização fundiária, quando promovido pelo Poder Público, será elaborado pela Secretaria Municipal de

Planejamento, através da Coordenadoria de Regularização Fundiária e Urbanística ou por empresa contratada para o mesmo fim, e instruído dos seguintes documentos:

I – 3 (três) vias da planta de localização da ocupação;
II – 1 (uma) via de planta do levantamento topográfico planialtimétrico;

III – 3 (três) vias de planta do projeto urbanístico contendo os lotes, as quadras devidamente numerados, o sistema viário e as áreas públicas;

IV – histórico com a identificação do tipo de irregularidade fundiária;

V – registro imobiliário da área a ser regularizada do Cartório Imobiliário da respectiva circunscrição, se existente;

VI – documentação comprobatória de notificação ao proprietário para promover a regularização do assentamento, em se tratando de área particular;

VII – levantamento socioeconômico cadastral;

VIII – memorial descritivo, contendo:

a) descrição das áreas ou lotes a serem regularizados e identificação das edificações que deverão ser relocadas, se for o caso;

b) descrição das vias públicas de circulação existentes ou projetadas;

c) descrição das áreas públicas verdes e institucionais, de acordo com o disposto na Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009;

d) localização e identificação de equipamentos públicos a uma distância não superior a 1.000 metros a partir do perímetro do assentamento urbano em processo de regularização;

IX – cronograma de obras e serviços a serem realizados;

X – no caso de áreas suscetíveis a riscos geológicos e naturais, relatório técnico de avaliação dos riscos geológicos e naturais, elaborado pela Secretaria Municipal de Segurança, através do Departamento da Defesa Civil, ou por empresa e/ou profissional habilitado para este fim, que conterà no mínimo os seguintes elementos:

a) localização da área objeto da análise;

b) indicação e descrição das áreas de riscos, bem como o número de ocupações existentes nesta situação;

c) proposição de intervenções para o controle dos riscos, quando for o caso;

d) indicação das ocupações a serem removidas ou relocadas por impossibilidade técnica de controle dos riscos, quando for o caso.

XI – relatório técnico com análise ambiental, elaborado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente ou por empresa e/ou profissional habilitado para este fim.

§ 1º As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos devem ser acompanhados de cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do profissional legalmente habilitado responsável pela sua elaboração.

§ 2º No caso das plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos serem elaborados por servidor público fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica –ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

§ 3º Todas as plantas deverão possuir quadro informativo (carimbo) que deverá conter a identificação nominal da área do assentamento, da Secretaria Municipal de Planejamento e dos profissionais responsáveis pela autoria das plantas, os quais ficarão obrigados a rubricá-las.

§ 4º Os relatórios técnicos indicados nos incisos X e XI deverão ser encaminhados ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA para análise e deliberação.

Art. 9º A Secretaria Municipal de Planejamento encaminhará o projeto de regularização fundiária à Companhia de Engenharia de Tráfego – CET-Santos, para manifestação quanto à mobilidade urbana de pessoas e bens.

Art. 10 O projeto de regularização fundiária dos assentamentos inseridos nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1, será apresentado à Comissão de Urbanização e Legalização – COMUL pela Secretaria Municipal de Planejamento, em atendimento ao disposto na Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992.

Art. 11 Após a manifestação dos órgãos mencionados nos artigos constantes desta Seção, a Secretaria Municipal de Planejamento encaminhará o projeto de regularização fundiária de interesse social para a Comissão Municipal de Zonas Especiais de Interesse Social – COMZEIS, para parecer conclusivo, em atendimento ao disposto na Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992.

Art. 12 A Secretaria Municipal de Planejamento encaminhará o projeto de regularização fundiária para anuência do órgão estadual de habitação, qual seja, o Programa Cidade Legal, para os núcleos nele inscritos, ou em outro convênio para promoção de regularização fundiária e urbanística com o Estado, com exceção daqueles dispensados de manifestação e aprovação, nos termos da Lei

Federal nº 11.977, de 07 de junho de 2009, e Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

SEÇÃO IV

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PROMOVIDO POR PARTICULAR

Art. 13 O projeto de regularização fundiária, quando promovido por particular e/ou interessado, deverá ser protocolizado e instruído com os seguintes documentos:

- I** – requerimento assinado;
- II** – termo de responsabilidade pela regularização e execução de obras;
- III** – 3 (três) vias da planta de localização da ocupação;
- IV** – 3 (três) vias de planta do levantamento topográfico planialtimétrico;
- V** – 3 (três) vias de planta do projeto urbanístico contendo os lotes e as quadras devidamente numerados, o sistema viário e as áreas públicas;
- VI** – 3 (três) vias de planta com detalhe do sistema viário articulado com o restante da malha urbana do Município, com as dimensões das vias, níveis, calçadas, contendo o sistema de drenagem;
- VII** – histórico com a identificação do tipo de irregularidade fundiária;
- VIII** – registro imobiliário da área a ser regularizada do Cartório Imobiliário da respectiva circunscrição;
- IX** – levantamento socioeconômico cadastral;
- X** – memorial descritivo contendo:
 - a)** descrição das áreas ou lotes a serem regularizados e identificação das edificações que deverão ser relocadas;
 - b)** descrição das vias públicas de circulação existentes ou projetadas;
 - c)** descrição das áreas públicas verdes e institucionais, de acordo com o disposto na Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009;
- XI** – cronograma de obras e serviços a serem realizados;
- XII** – no caso de áreas suscetíveis a riscos geológicos e naturais deverá ser apresentado relatório técnico de avaliação dos riscos geológicos e naturais, elaborado por profissional habilitado, que conterà no mínimo os seguintes elementos:
 - a)** localização da área objeto da análise;

- b) indicação e descrição das áreas de riscos, bem como o número de ocupações existentes nesta situação;
- c) proposição de intervenções para o controle dos riscos, quando for o caso;
- d) indicação das ocupações a serem removidas ou relocadas por impossibilidade técnica de controle dos riscos, quando for o caso;
- e) 3 (três) vias do projeto básico das obras de eliminação de risco compatível com o relatório técnico e análise dos riscos geológicos e naturais.

XIII- relatório técnico com análise ambiental elaborado por profissional habilitado, se for o caso;

XIV – manifestação das concessionárias quanto ao atendimento dos serviços de abastecimento de água e coleta de esgoto e do fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar.

§ 1º As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos devem ser acompanhados de cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do profissional legalmente habilitado responsável pela sua elaboração.

§ 2º Todas as plantas deverão possuir quadro informativo (carimbo) que deverá conter a identificação nominal da área do assentamento e dos profissionais responsáveis pela autoria das plantas, os quais ficarão obrigados a rubricá-las.

§ 3º Quando o assentamento urbano ou parte dele estiver inserido em Área de Preservação Permanente deverão ser apresentadas 03 (três) vias da planta de caracterização da área com a identificação das ocupações que poderão ser removidas, sem prejuízo do disposto no § 2º, do artigo 54, da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

SEÇÃO V

DA ANÁLISE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PROMOVIDA POR PARTICULAR

Art. 14 O relatório técnico previsto no inciso XIII do artigo 13 deverá ser encaminhado para análise da Secretaria Municipal de Segurança, através do Departamento da Defesa Civil, que poderá solicitar elementos complementares aos estabelecidos naquele dispositivo.

Art. 15 O relatório técnico ambiental previsto no inciso XIV do artigo 13 desta lei complementar deverá ser encaminhado para análise e manifestação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, que poderá solicitar elementos complementares aos estabelecidos naquele dispositivo.

Art. 16 O projeto de regularização fundiária dos assentamentos inseridos nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1, será apresentado à Comissão de Urbanização e Legalização – COMUL pela Secretaria Municipal de Planejamento, em atendimento ao disposto na Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992.

Art. 17 Após a manifestação dos órgãos mencionados nos artigos constantes desta Seção, o projeto de regularização fundiária de interesse social será encaminhado para a Comissão Municipal de Zonas Especiais de Interesse Social – COMZEIS, para parecer conclusivo, em atendimento ao disposto na Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992.

Art. 18 A Secretaria Municipal de Planejamento encaminhará o projeto de regularização fundiária para anuência do órgão estadual de habitação, qual seja, o Programa Cidade Legal, para os núcleos nele inscritos ou em outro convênio para promoção de regularização fundiária e urbanística com o Estado, com exceção daqueles dispensados de manifestação e aprovação, nos termos da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

SEÇÃO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 19 Na hipótese do projeto de regularização fundiária de interesse social estar em consonância com a legislação, a COMZEIS o encaminhará para o Gabinete do Prefeito Municipal, que por sua vez remeterá ao Poder Legislativo, solicitando autorização para a sua aprovação.

Art. 20 Concretizada a autorização prevista no artigo anterior, o Chefe do Poder Executivo procederá à aprovação da regularização fundiária, por decreto.

Parágrafo único. O decreto deverá conter a descrição de todos os lotes, as áreas públicas e as áreas institucionais, de acordo com o projeto e memorial descritivo apresentados.

Art. 21 No caso da regularização fundiária vir a ser promovida por particular, a realização dos trabalhos e os custos relativos aos procedimentos descritos nesta lei complementar ficarão sob a responsabilidade do mesmo.

SEÇÃO VII

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 22 Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento a análise dos projetos de regularização fundiária de interesse específico.

Parágrafo único. Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a legislação, a Secretaria de Planejamento o encaminhará ao Gabinete do Prefeito Municipal para a sua aprovação.

Art. 23 Após a aprovação do projeto pelo Chefe do Poder Executivo será publicado decreto, que deverá conter a descrição de todos os lotes, as áreas públicas e as áreas institucionais, de acordo com o projeto e memorial descritivo apresentados.

Art. 24 No caso da regularização fundiária vir a ser promovida por particular, a realização dos trabalhos e os custos relativos aos procedimentos descritos nesta lei complementar ficarão sob a responsabilidade do mesmo.

CAPITULO III

DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 25 Após a aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Chefe do Poder Executivo, a Secretaria Municipal de Planejamento encaminhará os documentos necessários conforme disposto na Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, ao Cartório de Registro de Imóveis, para registro do parcelamento.

Art. 26 No caso em que o parcelamento for resultante da demarcação urbanística, a Secretaria Municipal de Planejamento concederá título de

legitimação de posse aos ocupantes cadastrados que será registrado na matrícula do imóvel.

CAPITULO IV

DO REGISTRO DO PARCELAMENTO DE GLEBAS PARCELADAS, ANTERIORMENTE A 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Art. 27 O registro do parcelamento de glebas parceladas, anteriormente a 19 de dezembro de 1979, deverá atender o disposto na Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e na Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 A redução do percentual de áreas destinadas ao uso público em assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, poderá ser autorizada pela Secretaria Municipal de Planejamento, ouvida a Comissão Municipal de Zonas Especiais de Interesse Social – COMZEIS, quando se tratar de regularização fundiária de interesse social.

Art. 29 A regularização das edificações existentes nas ocupações irregulares consolidadas será objeto de legislação específica.

Art. 30 As compensações urbanísticas e ambientais poderão ser exigidas posteriormente ao término do procedimento de regularização fundiária, seja de interesse social ou específico.

Art. 31 A importância despendida pelo Município para a execução dos procedimentos de regularização fundiária de interesse social ou específico em áreas particulares será cobrada do proprietário da gleba parcelada, acrescida em 100% (cem por cento).

§ 1º Os valores devem ser apurados pelos órgãos responsáveis pela execução dos serviços e encaminhados à Secretaria Municipal de Finanças.

§ 2º Os valores arrecadados serão destinados proporcionalmente no percentual de 50% (cinquenta por cento) ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Santos – FUNDURB e 50% (cinquenta por cento) ao Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular - FINCOHAP.

§ 3º Não se aplica o disposto neste artigo, às regularizações de interesse social, quando o proprietário da gleba parcelada não for localizado, não recaindo nenhum ônus aos atuais ocupantes dos lotes ou edificações.

Art. 32 Após a aprovação, o projeto de regularização fundiária será encaminhado pela Secretaria Municipal de Planejamento à Secretaria Municipal de Finanças para proceder os lançamentos tributários.

Art. 33 Não serão permitidas novas ocupações nos locais de remoção dos ocupantes, desmonte ou demolição de habitações, ficando os infratores, bem como seus cônjuges e companheiros, excluídos de qualquer programa ou ação habitacional municipal.

Art. 34 Nas regularizações fundiárias de interesse social ou específico, os órgãos municipais competentes, além do atendimento ao disposto nesta lei poderão se valer das regras contidas na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, na Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e suas alterações.

Art. 35 Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação.

Registre-se e publique-se.

Palácio “José Bonifácio”, em 31 de agosto de 2012.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA

Prefeito Municipal

Registrada no livro competente.

Departamento de Registro de Atos Oficiais do Gabinete do Prefeito Municipal, em 31 de agosto de 2012.

ANA PAULA PRADO CARREIRA

Chefe do Departamento