



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 3.343, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2012

Dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos irregulares no Município de Lagoa Santa.

O povo de Lagoa Santa, através de seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO 1 DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 1º - Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Lagoa Santa, com os seguintes objetivos:

I- Contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em assentamentos irregulares em Lagoa Santa.

II- Atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana no Município;

III- Constituir as bases para a instituição de uma política municipal de regularização fundiária.

Art. 2º - A participação do Município de Lagoa Santa é indispensável no procedimento de regularização fundiária, como agente de regulação urbana.

§ 1º A gestão do Programa Municipal de Regularização Fundiária de Lagoa Santa caberá à Secretaria Municipal de Planejamento, de forma coordenada e integrada com demais órgãos responsáveis pelas políticas urbanas e sociais afins e com o apoio da Secretária Municipal de Assuntos Jurídicos.

§ 2º A regularização fundiária também poderá ser promovida, em parceria com o Município, pela União, pelo Estado, pelos próprios beneficiários, pelas cooperativas habitacionais, pelas associações de moradores, pelas fundações, pelas organizações da sociedade civil de interesse público ou por outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Art. 3º - O Programa Municipal de Regularização Fundiária de Lagoa Santa tem como diretrizes metodológicas:

I- Planejar detalhadamente as ações a serem executadas;

II- Garantir a abordagem integrada considerando sempre os aspectos jurídico-legais, físico- ambientais e sócio-econômico- organizativos;

III- Promover, ao longo de todas as etapas de trabalho, a participação da comunidade atendida e das instâncias do Poder Público envolvidas;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

IV- Exercício efetivo do controle do solo urbano, pelo Município.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º - Para os efeitos desta lei, considera-se:

I - Regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a 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;

II - Assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizados em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

III- Regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares com predominância de população de baixa renda;

IV- Regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social;

V – Área urbana: parcela do território, continua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 5º - A Regularização Fundiária de interesse Social será executada em assentamentos irregulares delimitados como Áreas de Interesse Social I e II (AIS I e AIS II), previstas no art. 15, I da Lei Municipal 2.633, de 10 de outubro de 2006 (Plano Diretor de Lagoa Santa).

Art. 6º - A Área de Interesse Social compreende áreas ocupadas irregularmente por população carente e de baixa renda.

Parágrafo Único – Considera-se população de baixa renda aquela com renda familiar de até 06 (seis) salários mínimos.

Art. 7º - As AIS são as constantes do Anexo I desta lei e se sobrepõem ao zoneamento atual, podendo novas áreas ser caracterizadas como tal, por lei específica, observadas as seguintes condições prévias;

I - Enquadramento conforme o conceito inerente à classificação legal;

II- Adequada identificação da delimitação territorial da área a receber o zoneamento específico;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

III- Elaboração de parecer técnico, pelo Poder Executivo Municipal, acerca dos aspectos físico- ambientais, urbanísticos- fundiários e sócio- econômicos, bem como das possibilidades de urbanização da área, para subsídio técnico à Comissão de Uso e Ocupação do Solo, ao Conselho Municipal do Plano Diretor e ao Poder Legislativo;

IV- Manifestação da Comissão de Uso e Ocupação do Solo e do Conselho Municipal do Plano Diretor;

Art. 8º - As AIS atenderão aos seguintes objetivos:

I - Adequar a propriedade do solo à sua função social:

II - Integrar à cidade os assentamentos habitacionais de baixa renda, promovendo sua regularização jurídica e urbanística.

Art. 9º - A regularização fundiária de assentamentos precários definidos como AIS atenderá às seguintes diretrizes:

I- Garantia de participação comunitária, assegurando-se a plenitude do exercício da cidadania em todo o processo:

II- Respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano, quando da intervenção do Poder Público:

III- Garantia das condições de habitabilidade, salubridade e acessibilidade às moradias regularizadas.

IV- Planejamento prévio das intervenções, com abordagem integrada dos aspectos físicos, sociais e jurídicos;

V - Respeito ao patrimônio sócio- cultural e aos investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive nas remoções e reassentamentos;

VI- Exercício efetivo pelo Município do controle do solo urbano.

Art. 10 - É instituído o Plano de Intervenção Integrada, cuja elaboração prévia, sob a coordenação do Poder Executivo Municipal, é obrigatória para a regularização fundiária nas AIS.

Art. 11 - O Plano de Intervenção Integrada deverá considerar a abordagem da irregularidade fundiária sob três aspectos: físico-ambiental, jurídico-legal e sócio econômico-organizativo, de forma simultânea e integrada e contendo, no mínimo:

I – levantamento de dados, incluindo levantamento topográfico cadastral, pesquisa dominial e possessória e demais dados necessários para o estudo do assentamento e a demarcação urbanística da área, nos termos da Lei Federal 11.977, de 07 de julho de 2009;

II– diagnóstico integrado, com o mapeamento e a documentação necessária;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

III- proposta integrada de intervenção, incluindo alternativas de solução para atendimento da demanda por equipamentos públicos e comunitários e memorial descritivo da poligonal para atualização da delimitação das AIS.

IV- hierarquização de intervenções, incluindo cronograma de execução e estimativas de custo.

Parágrafo Único – O Plano de Intervenção Integrada e suas eventuais alterações deverão ser submetidos pelo Poder Executivo Municipal à Comissão de Uso e Ocupação do Solo para aprovação.

Art. 12 - A implantação do plano poderá se dar por etapas, respeitando-se a hierarquização de ações e as fases nele previstas.

Art. 13 - A aprovação de parcelamento do solo, na implantação do plano, é condicionada à prévia execução das intervenções físico- ambientais nele previstas.

SEÇÃO I DO PARCELAMENTO DO SOLO NAS AIS

Art. 14 - Os parcelamentos do solo nas AIS serão aprovados pelo Executivo a título de urbanização específica de interesse social, em conformidade com o art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e art. 47, inciso V da Lei 11.977, de 07 de julho de 2.009.

Art. 15 - Os lotes deverão atender às condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, atendendo os seguintes parâmetros:

I - somente serão aprovados lotes com áreas mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II – somente serão aprovados lotes com frente de, no mínimo, 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III- os lotes não poderão ter área acima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) no caso das AIS.

§ 1º – Os lotes com área inferior ou superior aos limites acima definidos deverão ser objeto de aprovação pelo Município, após anuência da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, mediante parecer técnico fundamentado, assinado por urbanista, com anotação de responsabilidade técnica no CREA e que:

I – ateste as condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, condições estas que deverão ser analisadas em conformidade com sua destinação, de uso, para os lotes com área inferior a 125m² (cento e vinte cinco metros quadrados) ou;

II – justifique a conveniência e/ou necessidade de aprovação de lotes com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) no caso das AIS.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 2º Respeitadas as áreas mínima e máxima fixadas no *caput* deste artigo e as eventuais necessidades de alargamento ou implantação de vias, os lotes deverão ser mantidos com suas áreas atuais.

§ 3º Nos lotes ocupados por mais de uma família, o parcelamento e a titulação serão precedidos de Estudo Básico de Ocupação efetuados com a participação dos moradores, para definição das frações respectivas, quando necessário.

§ 4º A existência de áreas ambientalmente frágeis pressuporá um estudo básico de cada área a ser regularizada, utilizando-se sempre do maior lote médio possível para fins de regularização.

Art. 16 - Todas as vias deverão ser dotadas de infra-estrutura básica, com pavimentação, drenagem pluvial, se necessário, iluminação pública, rede de esgotamento sanitário, caso haja a viabilidade técnica, rede de abastecimento de água e limpeza urbana e se classificarão como veiculares e de pedestres.

§ 1º As vias veiculares caracterizar-se-ão conforme os seguintes parâmetros:

I – em vias de mão-dupla a largura mínima total deverá ser de 5,00 m (cinco metros);

II – em vias de mão-única a largura mínima total deverá ser de 4 m (quatro metros);

III – nas vias de mão-única, quando não houver cruzamentos com outras vias veiculares, deverão ser previstas baias de acostamento no mínimo a cada 100 m (cem metros) de extensão da via ou outro recurso viário que garanta o fluxo regular de veículos desde que não haja desapropriações expressivas que inviabilizem o projeto;

IV – As vias sem saída deverão ter área de retorno, e aquelas com mais de 100 m de extensão deverão ser dotadas de recurso viários que garantam o retorno de veículos de serviços, tais como caminhões de coleta de lixo, desde que não haja necessidade de desapropriação que inviabilize o projeto.

§ 2º As vias de pedestres caracterizar-se-ão conforme os seguintes parâmetros:

I – largura mínima da faixa de circulação deverá ser de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

II – em declividades acima de 15% (quinze por cento) dever-se-ão intercalar rampas e escadas com lances de no máximo 16 (dezesesseis) degraus;

§ 3º As vias com larguras superiores às fixadas nos parágrafos anteriores deverão ser mantidas com suas larguras atuais.

Art. 17 - Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes áreas:

I- de dolinas;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

II- em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, a menos que sejam tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que estejam previamente saneados;

IV- em terrenos com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento), salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade do parcelamento;

V- em terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham edificações;

VI- nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VII- em áreas estabelecidas por lei como de preservação histórica, arqueológica e ambiental, ressalvadas as flexibilizações previstas em lei;

VIII- em área de risco.

Parágrafo único – Nas áreas inseridas na Área de Preservação Ambiental – APA CARSTE de Lagoa Santa, os procedimentos de regularização fundiária deverão ser licenciados junto aos órgãos competentes do Município, do Estado e da União, entre os quais o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) e o Instituto Chico Mendes da Biodiversidade (ICMBio).

Art. 18 - Fica dispensada a transferência de áreas para fins institucionais, sendo as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de parcelamento aprovado, conforme a proposta do Plano de Intervenção Integrada.

Parágrafo único – A regra contida no *caput* deste artigo não se aplica aos parcelamentos situados dentro do perímetro definido com a área de proteção especial pelo Decreto Estadual 20.597, de 04 de junho de 1980 e pelo Decreto Federal 98.881, de 25 de janeiro de 1990, nos quais a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior à prevista na legislação geral.

Art. 19 - O decreto de aprovação do parcelamento disporá sobre o uso e a ocupação do solo nas AIS.

Art. 20 - Em se tratando de área de propriedade privada, tendo havido demarcação urbanística e satisfeitas as condições legais para tal, o Município entregará aos moradores dos lotes o título de legitimação de posse, nos termos do art. 58 da Lei Federal 11.977, de 07 de julho de 2009.

SEÇÃO II DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS MUNICIPAIS

Art. 21 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar lotes em áreas públicas municipais, com dispensa de licitação nos termos do art. 17 da Lei n.º 8.666, de 21 de



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

junho de 1993, aos moradores das AIS, mediante as condições seguintes:

I- os lotes serão alienados em conformidade com suas respectivas áreas definidas e aprovadas no parcelamento;

II- para cada família somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a destinação de um segundo lote, comprovadamente de sustentação da economia familiar;

III- Os lotes somente serão alienados a pessoas moradoras do bairro, cadastradas pela pesquisa sócio-econômica realizada nas áreas em questão;

IV- a titulação se dará preferencialmente mediante termo de Concessão de Direito Real de Uso, podendo ser utilizadas a compra e venda ou a doação, conforme os critérios gerias e uniformes e serem estabelecidos em decreto.

V- o imóvel só poderá ser alienado pelo beneficiário após 05 (cinco) anos, mantida a finalidade residencial, no caso de moradia, sob pena de revogação da outorga.

VI- é autorizada a cessão onerosa de uso de lotes ocupados, na data de publicação desta lei, por edificação de uso não residencial, que não sejam comprovadamente de sustentação familiar de pessoas moradoras do bairro, nos casos em que o uso dado ao imóvel seja permitido pelo decreto de aprovação do parcelamento, ou caso não haja tal regulamentação, caso a atividade seja considerada pelo Executivo, após estudo social com a participação da comunidade, como de interesse local.

§ 1º A renda porventura arrecadada com a alienação de lotes ou com a cessão onerosa de uso será revertida ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 2º A gratuidade ou onerosidade, o instrumento translativo e outros critérios para as alienações, não previstos nesta lei, serão definidos em decreto regulamentador;

§ 3º Fica reduzida a 0 (zero) a alíquota do ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis) incidente sobre as outorgas autorizadas por esta lei.

Art. 22 - Fica o Executivo autorizado a desafetar, mediante decreto, os bens públicos existentes nas AIS I e II, para fins de regularização fundiária.

SEÇÃO III DOS MECANISMOS DEMOCRÁTICOS DE GESTÃO DAS AIS

Art. 23 - No início dos processos de elaboração do Plano de Intervenção Integrada das AIS, deverá ser criado o Grupo de Referência da respectiva área.

Art. 24 - O Grupo de Referência poderá ser composto por moradores e representantes de entidade e grupos comunitários formais e informais da área específica e seu entorno.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Parágrafo único – Das reuniões do Grupo de Referência participará, sempre que necessário, um representante da equipe técnica do Município.

Art. 25 - O Grupo de Referência tem as seguintes atribuições:

I– acompanhar a elaboração e a execução do Plano de Intervenção Integrada da AIS em questão, em todas as etapas;

II– acompanhar as ações públicas ou privadas na área, informando ao órgão competente, sempre que necessário, a realização de obras ou a instalação de atividades em desacordo com o Plano de Intervenção das respectivas AIS;

III– acompanhar a aplicação dos recursos orçamentários e financeiros alocados;

IV– atuar como interlocutor entre a comunidade e o Poder Público, assim como agente multiplicador das informações no processo;

V– acompanhar os processos de regularização fundiária, opinando sempre que solicitado.

Art. 26 - Os membros dos Grupos de Referência das AIS não farão jus a remuneração e suas funções serão consideradas serviço público relevante.

Parágrafo único – Após a conclusão das atividades para as quais o Grupo de Referência foi formado, a permanência e a continuidade deste são de responsabilidade das respectivas comunidades.

CAPÍTULO IV – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 27 - A Regularização Fundiária de Interesse Específico poderá ser implementada em assentamentos irregulares que não se enquadrem no conceito de ZEIS, de acordo com as definições desta lei e conforme o disposto na Seção III do Capítulo III da Lei Federal n. 11.977/2009.

Art. 28 - A Regularização Fundiária de Interesse Específico poderá ser implementada mediante Operação Urbana Consorciada, nos termos do art. 32 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, ou mediante a flexibilização administrativa de parâmetro urbanísticos, nos termos do art. 52 da Lei Federal 11.977/2009, em se tratando de assentamentos já consolidados até 06 de julho de 2009, onde o percentual de áreas destinadas ao uso público ou a área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano impeçam a regularização.

Art. 29 - A flexibilização administrativa de parâmetros urbanísticos na Regularização Fundiária de Interesse Específico, nos termos do art. 52 da Lei Federal 11.977/2009, depende do atendimento aos seguintes pré-requisitos.

I - Atendimento aos demais parâmetros urbanísticos para a área, que não o percentual de áreas destinadas ao uso público;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

II- Atendimento a condições mínimas de habitabilidade, segurança e salubridade das construções existentes;

III- No caso de flexibilização de percentuais de áreas destinadas a uso público, a compensação será por meio de outorga de áreas urbanas ao Município em valor venal igual ou superior ao da área não outorgada anteriormente, conforme a planta de valores do IPTU do exercício anterior a autorização da flexibilização.

IV- Faculta-se ao Município, em decisão fundamentada, optar pelo recebimento do valor em dinheiro equivalente a área não outorgada anteriormente, conforme avaliação da Comissão de Áreas a indenizar, instituída pela Portaria nº 408/2009.

V- As áreas destinadas a uso público não contempladas no parcelamento do solo poderão, ainda, a critério do Município, ser indenizadas em moeda corrente, devendo ser os valores de indenização referentes às áreas verdes depositados no Fundo Municipal do Meio Ambiente, e os valores referentes às áreas institucionais depositados no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, com base no valor venal do metro quadrado definido pela Comissão de Área a indenizar, instituída pela Portaria nº 408/2009.

§ 1º Os interessados na regularização deverão apresentar requerimento à Secretaria Municipal de Planejamento, instruído com:

- a) relatório técnico elaborado por profissional tecnicamente habilitado, com o diagnóstico da situação a ser regularizada e a proposta de regularização;
- b) levantamento topográfico e planialtimétrico;
- c) Projeto Urbanístico do futuro parcelamento;
- d) certidões dominiais ou documentação comprobatória da legitimidade para requerer a regularização;
- e) comprovação documental da viabilidade de atendimento dos requisitos e contrapartidas constantes dos incisos I a III acima;
- f) documentação dominial e autorização de terceiros para outorga dos terrenos da contrapartida, caso estes não pertençam aos interessados;
- g) poderá o Poder Executivo, caso entenda necessário, solicitar projetos e documentações complementares.

§ 2º Deferido o requerimento pelo Município, será celebrado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) visando à regularização, com cronograma para cumprimento, devendo ser o Ministério Público obrigatoriamente convidado para interveniência no ato, dentro de suas atribuições constitucionais, podendo, quando da elaboração do TAC, serem exigidas obrigações complementares.

§ 3º Verificado pelo Município o cumprimento dos requisitos para regularização,



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

será assinalado aos interessados o prazo de 30 (trinta) dias para a formalização das outorgas, após as quais será expedido o decreto de aprovação do parcelamento.

Art. 30 - A operação Urbana Consorciada destinada a regularização fundiária de interesse específico será feita nos termos da legislação federal pertinente, atendendo aos seguintes critérios:

I- Em se tratando de assentamentos com predominância de renda familiar entre 06 (seis) e 10 (dez) salários mínimos, a contrapartida deverá ser revertida na melhoria urbanística da área do assentamento.

II- Em se tratando de assentamentos com predominância de renda familiar acima de 10 (dez) salários mínimos e com infra-estrutura urbana instalada, a operação urbana deverá abranger e delimitar também, no todo ou em parte, outro assentamento, de interesse social, no qual serão aplicados os recursos obtidos com a contrapartida.

CAPITULO V DAS DISPOSICOES FINAIS

Art. 31 - O Município, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento e com o apoio da Secretaria de Assuntos Jurídicos, empreenderá a demarcação urbanística das AIS, disponibilizando os recursos necessários, efetuando os levantamentos topográficos, dominiais, as notificações, publicações e demais providencias cabíveis.

Art. 32 - O Município buscará, como forma de prevenção da atividade loteadora ilegal, a integração de iniciativas e o compartilhamento de informações com o Registro de imóveis, o Ministério Público, a Polícia Militar Ambiental, as Associações de Moradores e representantes do Setor Imobiliário local, cabendo à Secretaria Municipal de Planejamento a gestão de tais informações.

Art. 33 - Fica proibido o licenciamento, o fornecimento de certidões e a realização de qualquer obra pública ou particular dentro dos empreendimentos não aprovados ou regularizados nos termos desta lei.

Art. 34 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, e será regulamentada por decreto específico acerca dos critérios de alienação ou cessão de uso de bens públicos.

Art. 35 - Fica revogada a Lei Municipal nº 2.291/2003.

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa em, 19 de dezembro de 2012.

ROGÉRIO CÉSAR DE MATOS AVELAR
Prefeito Municipal