



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

LEI Nº 3.994, DE 12 DE JUNHO DE 2017.

Dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos informais e de parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de Lagoa Santa, cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, e dá outras providências.

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

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Os parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos, implantados no Município de Lagoa Santa até a data da publicação desta lei, poderão ser objeto de regularização fundiária sustentável de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta norma e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

§ 1º Para os efeitos desta lei, consideram-se:

I – regularização fundiária sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, 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 – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos ou por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de Área Especial de Interesse Social - AEIS;

III – regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV – parcelamento irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal ou, implantado em desacordo com licença municipal, ou ainda, não registrado no Registro de Imóveis;

V – plano urbanístico de regularização fundiária: projeto que analisa a área objeto de regularização fundiária a partir de aspectos históricos, urbanísticos, jurídicos, ambientais e sociais, bem como propõe o ordenamento espacial das habitações, da implantação da infraestrutura urbana, do sistema viário, das áreas de uso público para fins de lazer,



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

institucional e verde, entre outros, com vistas à urbanização de assentamentos espontâneos, considerando, especialmente na regularização fundiária de interesse social, as características da área e da ocupação para definição de parâmetros urbanísticos e ambientais específicos;

VI – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses, nos termos da Medida Provisória n. 759, de 2016.

§ 2º A constatação da implantação do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular far-se-á mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico realizado por meio de provas documentais que comprovem, de forma cabal e irrefutável, a critério da Comissão de Regularização Fundiária do Município – CRF, de que a ocupação estava consolidada na data de publicação desta lei.

Art. 2º Poderá ser objeto de regularização fundiária sustentável, nos termos desta lei, apenas parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

§ 1º Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados no Plano Diretor e demais regulamentações urbanísticas.

§ 2º Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriores à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Art. 3º O Poder Executivo Municipal é o responsável pela análise e aprovação dos planos urbanísticos e pela consequente emissão de Licença Integrada de Regularização Fundiária – LIRF, que poderá estabelecer a aplicação de parâmetros específicos, de acordo com as peculiaridades de cada área.

Parágrafo único. A LIRF será emitida pela Comissão de Regularização Fundiária do Município – CRF, autoridade licenciadora municipal cuja composição será definida em regulamento, garantida a participação das Secretarias Municipais responsáveis pelos assuntos da Habitação, Regularização Fundiária, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 4º Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Público devem referir-se à Zonas Especiais de Interesse Social –



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

ZEIS – EHIS, a serem implantadas concomitantemente ao Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Lagoa Santa, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor.

Art. 5º Observadas as normas previstas nesta lei, no Plano Diretor e demais normas municipais pertinentes, os planos urbanísticos de assentamentos já urbanizados podem definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta seção, incluindo, entre outros pontos:

I – o tamanho das unidades imobiliárias;

II – o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;

III – as faixas de Área de Preservação Permanente – APP a serem respeitadas;

IV – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, da largura das vias, de passeios e a inexistência deles.

V – outros parâmetros.

§ 1º O plano urbanístico de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 2º O Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 3º As iniciativas de regularização fundiária regidas por esta Seção são consideradas empreendimentos de interesse social para efeito de autorização para supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente - APP, desde que o plano urbanístico de regularização fundiária implique em melhoria dos padrões de qualidade ambiental.

§ 4º As regularizações dos assentamentos informais implantados após a data fixada no art. 1º desta lei, devem respeitar as exigências em termos de faixas mínimas de Área de Preservação Permanente – APP, estabelecidas pela Lei federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012, e seus regulamentos, bem como todos os outros requisitos ambientais previstos em legislação federal, estadual ou municipal.

Art. 6º Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Público, quando for o caso, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no plano.

Parágrafo único. Considera-se infraestrutura básica, para efeitos desta lei, a disposição



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

adequada de esgoto sanitário, equipamentos de abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e coleta de lixo.

Art. 7º Nos assentamentos em regularização e naqueles já regularizados, cabe ao Poder Público a manutenção e a operação da infraestrutura básica e complementar de sua competência e das áreas destinadas a uso público.

Parágrafo único. Os encargos previstos no caput devem ser compartilhados com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora municipal, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 8 Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 5º, cabe ao Poder Público exigir do empreendedor a implantação de equipamento comunitário ou a realização de obra ou serviço de interesse público, de modo a garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e a recuperação das mais-valias imobiliárias decorrentes da ação do poder público.

Art. 9º Os novos projetos de parcelamento de solo inseridos em programa de regularização fundiária, de interesse social, a serem implantados pelo Poder Público para redução de adensamento de núcleos habitacionais em processo de urbanização, devem observar os seguintes critérios de uso e ocupação do solo:

I – o leito carroçável deve ter o mínimo de 9 (nove) metros;

II – as vagas destinadas para estacionamento devem ter a proporção mínima, preferencialmente, de uma vaga para cada 2 (duas) unidades habitacionais.

§1º As unidades habitacionais a serem produzidas são regidas quanto aos recuos, taxas e índices de ocupação pela legislação pertinente.

§ 2º Excluem-se do disposto no parágrafo anterior os afastamentos das divisas que podem ser reduzidos pela metade quando tratar-se de paredes sem aberturas, respeitado o mínimo de 1,5m (um metro e meio).

§ 3º O disposto no caput deste artigo refere-se tanto ao plano de urbanização da área, quanto ao plano de urbanização nos terrenos adquiridos ou desapropriados com fins de atendimento das famílias remanejadas.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 10. A Regularização Fundiária de Interesse Específico poderá ser implementada



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

em assentamentos irregulares que não se enquadrem no conceito de ZEIS, de acordo com as definições desta lei e conforme o disposto na Medida Provisória n. 759, de 2016.

Art. 11. A Regularização Fundiária de Interesse Específico poderá ser implementada mediante Operação Urbana Consorciada, nos termos do art. 32, da Lei federal n. 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, ou mediante a modificação administrativa de parâmetros urbanísticos, nos termos do previsto na Medida Provisória n. 759, de 2016, em se tratando de assentamentos já consolidados, no qual 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. 12. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico deverão observar os requisitos urbanísticos e ambientais fixados no Plano Diretor, ressalvada a possibilidade de aplicação de parâmetros específicos, a critério da autoridade licenciadora municipal, nos termos do art. 3º, de percentual de área destinada ao uso público, de área mínima de lotes, de largura de vias e de outros parâmetros identificados na elaboração dos projetos urbanísticos, conforme as peculiaridades de cada assentamento, em conformidade com a LIRF.

§ 1º Observadas as disposições previstas no Plano Diretor e nas demais normas municipais pertinentes, os planos urbanísticos de regularização fundiária de interesse específico em assentamentos existentes poderão definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta lei, modificando o regime urbanístico em vigor.

§ 2º Entende-se por modificação do regime urbanístico a interpretação, caso a caso, pela Comissão de Regularização Fundiária do Município, dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo das áreas abrangidas pelos assentamentos objeto de regularização fundiária de interesse específico, com base na legislação em vigor, nos critérios estabelecidos por esta lei e nos planos urbanísticos de cada área analisada, com a finalidade de viabilizar e estimular a regularização fundiária no Município e evitar prejuízo a futuros ocupantes, mediante compensação urbanística, nos termos desta lei.

§ 3º Aplicam-se às regularizações de que trata o caput o disposto no art. 7º desta lei.

§ 4º No caso de áreas de preservação permanente com uso antrópico consolidado anteriormente a 2008, será permitida diferenciação de metragens nas faixas não edificantes com supressão de vegetação em APP, desde que o plano urbanístico de regularização fundiária implique melhoria dos padrões de qualidade ambiental.

§ 5º Nos casos em que houver a necessidade de supressão de vegetação de área de preservação permanente, com a finalidade exclusiva de implantação de obras de infraestrutura que visem à regularização fundiária de zonas de interesse específico ou à melhoria da qualidade de vida, a área poderá ser declarada de utilidade pública, devendo o quantitativo de vegetação retirada ser compensado nos limites do próprio Município, em proporção equivalente, sem prejuízo da exigência de outras medidas adicionais de compensação previstas nesta lei.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Art. 13. A modificação administrativa de parâmetros urbanísticos na Regularização Fundiária de Interesse Específico, nos termos da Medida Provisória n. 759, de 2016, dependerá dos seguintes pré-requisitos:

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

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

III - no caso de modificação 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 à autorização da modificação, salvo quando não localizado o loteador, a critério da autoridade licenciadora municipal.

IV - as áreas destinadas a uso público não contempladas no parcelamento do solo poderão, ainda, a critério do Município, ser indenizadas em moeda corrente, mediante depósito dos valores de indenização referentes, respectivamente, às áreas verdes e às áreas institucionais, no Fundo Municipal do Meio Ambiente e no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, instituídos ou a serem instituídos por lei municipal, com base no valor venal do metro quadrado definido pela Comissão de Regularização Fundiária do Município.

Parágrafo único. Os requisitos estabelecidos nesse artigo podem ser objeto de Termo de Ajustamento de Conduta – TAC – a ser celebrado com o Município.

Art. 14. Nos casos em que o processo de regularização fundiária não for promovido pelo Poder Público, os interessados na regularização devem apresentar requerimento à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, instruído com:

I – relatório técnico elaborado por profissional tecnicamente habilitado, com o diagnóstico da situação a ser regularizada e a proposta de regularização;

II – levantamento topográfico e planialtimétrico;

III – Projeto Urbanístico do parcelamento;

IV – certidões dominiais ou documentação comprobatória da legitimidade para requerer a regularização;

V – comprovação documental da viabilidade de atendimento dos requisitos e contrapartidas constantes dos incisos I a III acima;

VI – documentação dominial e autorização de terceiros para outorga dos terrenos da contrapartida, caso estes não pertençam aos interessados;

VII – poderá o Poder Executivo, caso entenda necessário, solicitar projetos e documentações complementares.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 1º Deferido o requerimento pelo Município, será celebrado Termo de Ajustamento de Conduta visando à regularização, com cronograma para cumprimento.

§ 2º Verificado pelo Município o cumprimento dos requisitos para regularização, será concedido aos interessados o prazo de 30 (trinta) dias para a formalização das outorgas, após o qual será expedido o decreto de aprovação do parcelamento.

Art. 15. A Operação Urbana Consorciada destinada à regularização fundiária de interesse específico será feita nos termos da legislação federal pertinente, mediante lei municipal específica, 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 infraestrutura urbana instalada, a operação urbana deverá abranger e também delimitar, no todo ou em parte, outro assentamento de interesse social, no qual serão aplicados os recursos obtidos com a contrapartida.

Art. 16. A autoridade licenciadora municipal deve definir na licença integrada da regularização fundiária de interesse específico as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no plano urbanístico de regularização fundiária.

§ 1º os encargos previstos no caput que couberem ao Poder Público Municipal devem ser compartilhados com os beneficiários, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, podendo, para tanto, promover as medidas necessárias.

§ 3º Regularizado o assentamento, a manutenção e operação da infraestrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público cabe ao Poder Público.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Art. 17. A Regularização Fundiária deve atender a ordem urbanística expressa no Plano Diretor, observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos neste Capítulo e as exigências específicas estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 18. Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pela Lei federal n. 10.257, de 2001, a regularização fundiária sustentável deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I – prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II – observância das determinações do Plano Diretor;

III – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

IV – controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

V – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

VI – participação da população interessada em todas as etapas do processo de regularização;

VII – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

VIII – preferência de titularidade da posse ou propriedade do imóvel para a mulher, nos termos indicados pela Medida Provisória n. 759, de 2016.

Art. 19. Não se admite a regularização fundiária sustentável em locais:

I – aterrados com material nocivo à saúde pública;

II – com declividade superior ao previsto na Lei Municipal de uso e ocupação e Parcelamento do solo urbano;

III – cujas condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações;

IV – alagadiços e sujeitos à inundação;

V – onde a poluição impeça condições de salubridade.

§ 1º As restrições previstas nos incisos I a V deste artigo poderão ser afastadas mediante apresentação de relatório técnico específico, subscrito por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, emitida pelo CREA, indicando a situação impeditiva e as proposições técnicas alternativas.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 2º O Poder Público Municipal poderá, motivadamente, determinar a complementação do relatório mencionado no parágrafo anterior ou recusá-lo.

Art. 20. O plano urbanístico de regularização fundiária, composto por relatório diagnóstico e de caracterização da área objeto da regularização deve definir, no mínimo, os seguintes elementos, a critério do Poder Público:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II – as áreas de riscos e as medidas cabíveis para estabilização de lotes, encostas, vias e áreas verdes e dos sistemas de lazer, bem como as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei federal n. 6.766, de 1979;

III – a existência de drenagem das águas pluviais e, quando necessária, a elaboração de projetos de drenagem;

IV - as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – a pavimentação existente e o nível da trafegabilidade das vias, bem como a proposição de melhorias, de acessos dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial e implantação da malha viária local, quando for o caso;

IV – sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes, bem como análise dos sistemas de esgotamento sanitário existentes, fazendo as proposições necessárias para a implantação, se for o caso;

V – proposição de recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

VI – caracterização do atendimento aos moradores por redes de energia elétrica pública e domiciliar;

X – o acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

XI – a largura mínima das vielas sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção;

XII – a utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores;

XIII – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica;

XIV – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei.

§ 1º Os terrenos livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

destinados, preferencialmente, para áreas para uso comunitário ou áreas verdes e institucionais de uso público.

§ 2º Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizanda, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§ 4º Na hipótese prevista no parágrafo anterior, o Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular ou daqueles que irão se beneficiar pelos equipamentos a serem instalados.

§ 5º Os parcelamentos de solo irregulares que não tenham a destinação para fins habitacionais deverão atender os requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos na Lei Municipal de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.

§ 6º Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na Lei Municipal de Uso, Ocupação e Parcelamento do solo, na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, a critério da autoridade licenciadora municipal, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

I – o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município;

II – o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes observando-se, ainda, o disposto no parágrafo único do art. 43, da Lei federal n. 6.766, de 1979.

§ 7º A doação referida no § 6º deve ser submetida à análise dos órgãos e entes mencionados no art. 3º desta lei.

§ 8º A regularização fundiária sustentável pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o plano de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 21. A Prefeitura pode exigir do titular da iniciativa de regularização, as garantias previstas pela legislação vigente, visando a assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CAPITULO IV

DO PROCEDIMENTO

Art. 22. A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município e também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária;

III – o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal;

IV – o responsável pela implantação do assentamento informal.

§ 1º Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive a elaboração plano de regularização fundiária sustentável e os atos de registro.

Art. 23. A regularização fundiária sustentável depende da análise dominial preliminar da área regularizanda, atestada por meio de certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de plano elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º Identificado o titular dominial da área irregularmente parcelada ou ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda à sua regularização.

§ 2º O Município, quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, nos termos do art. 40, da Lei federal n. 6.766, de 1979.

§ 3º Na omissão do titular do domínio da área ou do titular da iniciativa, o plano de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

§ 4º Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal pode intervir no parcelamento do solo para adequá-lo às exigências técnicas, previstas nos artigos 13 e 14 desta lei.

Art. 24. O plano de regularização fundiária deve conter ao menos:

I – diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização do parcelamento, o prazo de ocupação da área, natureza das edificações existentes,



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, obras de infraestrutura, equipamentos públicos urbanos ou comunitários instalados na área e no raio de 1 (um) km (quilômetro) de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e interferências ambientais que indiquem a irreversibilidade da posse;

II – proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas a uso público, quando possível;

c) a indicação para realocação da população, se necessária;

d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

e) as condições para garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;

g) a indicação das obras e serviços necessários;

h) cronograma físico de obras e serviços a serem prestados, quando solicitado pela autoridade licenciadora municipal;

III – desenhos, com a indicação:

a) da localização da área regularizanda, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas a uso público, quando possível com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes;

d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

IV – memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização,



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, limites, confrontantes, número e quadra;

c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas a uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1º O plano de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, emitida pelo CREA e/ou RRT/CAU, e pelo titular da iniciativa de regularização, que se responsabilizarão perante a lei.

§ 2º Nas hipóteses de regularização fundiária requeridas por cooperativas habitacionais associações de moradores ou outras associações civis, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos no caput deste artigo, segundo critérios estabelecidos pela Comissão de Regularização Fundiária - CRF - do Município, em regulamento próprio, que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

Art. 25. O plano de regularização fundiária deve ser protocolizado perante o Poder Executivo Municipal e encaminhado para análise da Comissão de Regularização Fundiária do Município.

§ 1º O plano de regularização deverá ser analisado pela Comissão em até 30 (trinta) dias, prazo em que será encaminhado ao órgão metropolitano responsável para análise.

§ 2º A CRF poderá solicitar, se necessário, análise do plano por outros órgãos, especialmente para verificação de impactos ambientais.

§ 3º O requerente deverá ser comunicado pela CRF, no prazo máximo de 100 (cem) dias, contados da data do protocolo, das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às exigências formuladas no prazo de 60 (sessenta) dias prorrogável, conforme justificativa, a critério da autoridade licenciadora municipal.

§ 4º Todas as eventuais exigências oriundas da análise do plano de regularização devem ser comunicadas pela CRF de uma única vez ao requerente.

§ 5º A apresentação de exigências pela CRF interrompe o prazo previsto para sua análise, o qual recomeça a fluir depois de apresentado o plano, com as exigências cumpridas pelo requerente.

§ 6º O prazo para interposição de recurso das decisões proferidas pela CRF na análise dos planos de regularização de que trata esta lei, é de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da intimação do requerente.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Art. 26. Concluída a análise técnica e aprovado o plano de regularização após análise do órgão metropolitano, a CRF expedirá a LIRF, acompanhada do respectivo cronograma físico-financeiro, quando for o caso.

Parágrafo único. A CRF pode exigir garantias para execução das obras, quando não ficar a cargo do Poder Público municipal.

Art. 27. A regularização de parcelamentos de solo não implica o reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 28. Expedida a LIRF, o plano de regularização fundiária deverá ser prenotado pelo Município, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias junto ao Registro de Imóveis.

Art. 29. O Município a seu critério e na hipótese de o autor do plano não atender às exigências técnicas formuladas ou não prenotar o plano de regularização fundiária perante o Registro de Imóveis, poderá atuar supletivamente de modo a providenciar as correções técnicas necessárias e, inclusive, requerer sua prenotação.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no caput o Poder Executivo Municipal poderá implementar o plano de regularização fundiária e cobrar de seu autor ou de seus beneficiários os encargos decorrentes, inclusive aqueles relativos aos emolumentos registraes, bem como executar as garantias eventualmente existentes.

CAPÍTULO V

DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 30. Fica criado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, destinado a implementar a Política Municipal de Habitação de Interesse Social e a receber os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

Art. 31. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social possui natureza contábil, e tem o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar as políticas habitacionais de interesse social direcionadas à população de menor renda.

Art. 32. Os recursos do FMHIS serão depositados em instituição financeira oficial, em conta vinculada denominada "Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS", sendo movimentados e gerenciados por agentes públicos a serem designados por decreto.

Art. 33. O FMHIS é constituído por:

I – dotações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação;

II – outros fundos ou programas que forem incorporados ao FMHIS;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

III – recursos provenientes de transferências do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;

IV – operações realizadas no âmbito dos programas de regularização fundiária no Município de Lagoa Santa;

V – contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacional ou internacional;

VI – receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMHIS;

VII – recursos provenientes da concessão da outorga onerosa;

VIII – outros recursos que lhe forem destinados.

Art. 34. Fica instituído o Conselho Gestor do FMHIS, órgão de caráter deliberativo, que atua na gestão da política habitacional do Município de Lagoa Santa.

Art. 35. O Conselho Gestor do FMHIS será composto por 08 (oito) Conselheiros, da seguinte forma:

I – 03 (três) representantes do Poder Executivo;

II – 01 (um) representante do Poder Legislativo do Município;

III – 02 (dois) representantes de entidades da sociedade civil organizada; e

IV – 02 (dois) representantes de associações de bairro.

§ 1º A escolha dos membros do Conselho Gestor do FMHIS oriundos de entidades da sociedade civil organizada e das associações de bairro será regulamentado por Decreto a ser expedido pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º Os membros do Conselho Gestor do FMHIS representantes governamentais serão indicados pelo Executivo Municipal.

§ 3º A Presidência do Conselho Gestor do FMHIS será exercida pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 4º O Presidente do Conselho Gestor do FMHIS exercerá o voto de qualidade.

§ 5º O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano disponibilizará os meios necessários para o funcionamento e o exercício das competências do Conselho Gestor do FMHIS.

§ 6º A função de Conselheiro Gestor não será remunerada, sendo considerada de relevante interesse público.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Art. 36. As aplicações dos recursos do FMHIS serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas.

Art. 37. Ao Conselho Gestor do FMHIS compete estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FMHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto nesta Lei, a política e o Plano Municipal de Habitação.

§ 1º As diretrizes e os critérios previstos no inciso I do caput deste artigo deverão observar as normas emanadas pelo Conselho Gestor do FMHIS.

§ 2º O Conselho Gestor do FMHIS promoverá ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos e subsídios concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e a fiscalização pela sociedade.

Seção I

Da Utilização dos Recursos da Outorga Onerosa

Art. 38. Com base no art. 33, inciso VII, e desde que em consonância com os dispositivos do Plano Diretor Municipal vigente, os recursos financeiros auferidos com a outorga onerosa poderão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para atender as seguintes finalidades:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - demais finalidades presentes nesta Lei desde que compatíveis com o Estatuto da Cidade, Lei federal n. 10.257, de 2001.

Parágrafo único. As destinações dos recursos previstos no caput ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social deverão ser submetidas à deliberação do Conselho Gestor do FMHIS

Art. 39. Para fins desta Lei, a outorga onerosa incidirá na aprovação de projetos residenciais unifamiliar, com área projetada de edificação, superior a 200 m² (duzentos metros quadrados) e edificações coletivas acima de 2000 m² (dois mil metros quadrados), de área bruta projetada.

§ 1º Os parâmetros do coeficiente básico de aproveitamento – CBA, estão indicados no caput, sendo:

I – Para edificações residenciais unifamiliar o CBA equivale a 200m² (duzentos metros



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

quadrados);

II - Para edificações coletivas o CBA equivale a 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

§ 2º A base de cálculo será 0,24 Unidade Padrão Fiscal de Lagoa Santa UPFLS, por metro quadrado que ultrapassar a área descrita no caput, ou seja, para áreas superiores a 200 m², para projetos unifamiliares, e acima de 2000 m² de área bruta para projetos coletivos.

§3º A área edificada que exceder ao CBA previsto caput e § 1º, será utilizada para a base de cálculo da outorga onerosa nos termos do § 2º, devendo-se respeitar o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º O procedimento administrativo e demais regulamentações sobre a outorga onerosa serão regulamentadas por Decreto do Chefe do Poder Executivo. (Regulamentado pelo Decreto nº 3.491/2017)

Art. 40. A outorga onerosa presente nesta Lei não exclui nem revoga as demais existentes no âmbito municipal, cuja destinação e parâmetros estão previstas em suas respectivas normas.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41. A ocupação que configure situação irreversível e não se localize em área considerada de risco ou protegida nos termos da legislação ambiental pode ser regularizada quadra a quadra, hipótese na qual não se aplicam os incisos I, II, a alínea “c” do inciso III e a alínea “c” do inciso IV do art. 19 desta lei.

§ 1º Para os efeitos deste artigo, considera-se situação irreversível aquela em que o prazo e a natureza da ocupação, bem como as edificações, o sistema viário, a infraestrutura urbana e os equipamentos comunitários existentes indiquem a irreversibilidade da posse titulada que conduza ao domínio, atestada pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º Na regularização fundiária de interesse específico, a regularização quadra a quadra prevista no caput pode incluir as formas de compensação referidas no § 6º do art. 20 desta lei.

Art. 42. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a intervir na área interna dos empreendimentos habitacionais classificados no Programa Minha Casa Minha Vida destinados a famílias com renda mensal de até 03 (três) salários mínimos, nos termos da Lei municipal n. 3.024, de 2010.

§ 1º Para que ocorra a intervenção, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Secretaria Municipal de Bem Social, por meio de seus setores competentes, deverão atestar documentalmente:

I - a urgência da necessidade das atividades a serem realizadas na área;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

II - os riscos e/ou prejuízos que os moradores e a população próxima local estejam sofrendo com a ausência da intervenção, especificando os danos voltados à área da saúde e à área social;

III – os danos ambientais ao local, aos moradores e à população vizinha, se houver;

IV – o estado de hipossuficiência e/ou vulnerabilidade dos moradores que comprove não possuírem condições de arcarem com as medidas interventoras;

IV – os benefícios das intervenções à população local.

§ 2º As intervenções somente poderão ser realizadas nas áreas externas e de uso comum dos empreendimentos, não se incluindo as áreas internas dos prédios ou casas.

§ 3º As intervenções compreendem a realização dos serviços de manutenção das vias e demais áreas, limpeza, obras de pequenos reparos, dentre outras que possuam natureza compatível com as citadas.

§ 4ª As intervenções poderão ser realizadas com recursos próprios ou do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, nesse último caso, está condicionada à deliberação do Conselho Gestor do FMHIS

Art. 43. Serão responsabilizados administrativa, civil e criminalmente, os servidores públicos municipais encarregados da fiscalização, prevenção e repressão da implantação de novos assentamentos irregulares, quando agirem por omissão ou de forma protelatória na aplicação dos dispositivos legais vigentes.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo.

Art. 44. As despesas com a execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 45. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as Leis municipais n. 2.855, de 15 de dezembro de 2008, e n. 3.343, de 19 de dezembro de 2012, além das demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa em, 12 de junho de 2017.

ROGÉRIO CÉSAR DE MATOS AVELAR
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa