



# Câmara Municipal de Votorantim

"Capital do Cimento"  
ESTADO DE SÃO PAULO

**PARECER DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA E MEIO AMBIENTE ao**

**PROJETO DE LEI Nº 33/03**

O Senhor Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições legais apresenta o Projeto de Lei, que dispõe sobre medidas para regularização e repressão a loteamentos ilegais.

Analizando detidamente, nada se encontrou que contrarie a presente propositura, assim sendo, é de se recomendar a sua **APROVAÇÃO** pelo Plenário.  
Este é o nosso Parecer.

Votorantim, 30 de junho de 2.003.

**ORLANDO HERRERA DIAS**  
Relator Especial

A Comissão de **POLÍTICA URBANA E MEIO AMBIENTE**, em reunião com seus membros, resolveu acatar o relatório apresentado, e constitui parecer favorável à matéria em questão.

## MEMBROS

**JAIRO DE SOUZA**

**MARCELO DE SOUZA**

**PAULO SERGIO LOPES DE OLIVEIRA**

**PRIMO ALVINO VIEIRA**



# Câmara Municipal de Votorantim

"Capital do Cimento"  
ESTADO DE SÃO PAULO



Autógrafo n° 25/03

Projeto de Lei n° 33/03

Dispõe sobre medidas para regularização e repressão a loteamentos ilegais.

Lei n° .....de.....de.....de 2.003.

JAIR CASSOLA, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VOTORANTIM, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E ELE, SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

## DOS PRINCÍPIOS E CONDIÇÕES NOS LOTEAMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO

**Art. 1º-** Fica o Poder Executivo autorizado a proceder a regularização fundiária, urbanística e jurídica dos loteamentos ilegais do Município para fins urbanos nos termos da presente Lei, visando a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e sua integração à malha viária e aos serviços públicos.

**Parágrafo único-** Para os efeitos desta Lei, os loteamentos ilegais dividem-se em clandestinos e irregulares, assim conceituados:

I- Consideram-se clandestinos os loteamentos que não obtiveram seu registro imobiliário;

II- São irregulares os loteamentos que tiveram o registro imobiliário de acordo com o que dispõe a legislação, e foram executados em desconformidade com a legislação, ou com o ato de aprovação.

## **Art. 2º-** São Princípios para a regularização:

- I - Adequação da propriedade à sua função social;
- II - Priorização do direito de propriedade do adquirente do imóvel loteado;
- III- Controle efetivo do uso do solo urbano;
- IV- Preservação do meio ambiente natural e construído;
- V- A implementação de infra-estrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação de acordo com as necessidades urbanísticas do Município.

**Art. 3º-** São passíveis de regularização os loteamentos clandestinos ou irregulares que:



# Câmara Municipal de Votorantim

"Capital do Cimento"

ESTADO DE SÃO PAULO



I - Não estiverem localizados na zona rural;  
II - Não tenham sido implantados em área pública por particular;

III- Tenham sido implantados até 31/12/2000, assim considerados aqueles em que foi constatada a presença cumulativa de via pública, unidades habitadas nos termos desta lei e alguma infra-estrutura básica anterior a essa data;

IV- Não possuam edificação executada em terrenos em desacordo com a legislação Federal ;

V- Possuam terrenos com áreas superiores a 125m<sup>2</sup> em zona urbana ou de expansão urbana;

VI- Possuam terrenos com áreas superiores a 1.500m<sup>2</sup> em Zona Turística ou Recreativa- ZTR2;

VII- Tenham sido implantados pelo proprietário ou co-proprietário do imóvel ou que o mesmo tenha concorrido para o loteamento ou tenha obtido com ele direta ou indiretamente qualquer vantagem pecuniária ou não;

VIII- Possuam percentagem de ocupação de imóveis habitados em relação ao total de lotes comercializados ou passíveis de venda nas seguintes proporções:

a) para loteamento localizado em zona urbana ou de expansão urbana:

- 1) Até 20 lotes - 70% de unidades habitadas;
- 2) Vinte e um a cinquenta lotes - 60% de unidades habitadas;
- 3) Cinquenta e um a cem lotes - 40% de unidades habitadas;
- 4) Cento e um a trezentos lotes - 30% de unidades habitadas;
- 5) Acima de trezentos lotes - 20% de unidades habitadas.

- a) Para loteamento de Zona de Recreação e Turismo 2:
- 1) Até 20 lotes - 60% de unidades habitadas;
  - 2) De 21 a cem lotes - 50% de unidades habitadas;
  - 3) Cento e um a quinhentos lotes - 40% de unidades habitadas;
  - 4) Acima de quinhentos lotes - 30% de unidades habitadas.

## DA INICIATIVA E DO TRÂMITE DA REGULARIZAÇÃO

Art. 4º- A iniciativa do pedido de regularização, nos termos desta lei, caberá aos moradores ou ao loteador.

Art. 5º- O pedido de regularização pelo loteador será instruído com os seguintes documentos, todos em cinco vias:

- I - Requerimento assinado pelo loteador;



# Câmara Municipal de Votorantim

"Capital do Cimento"

ESTADO DE SÃO PAULO



II-Certidão vintenária do imóvel loteado junto ao Cartório de Registro;

III-Relação dos moradores;

IV-Planta cadastral e memorial relativo às edificações que retratem a situação existente;

V- Projeto urbanístico e memorial descritivo do loteamento a ser regularizado;

VI - Justificativa da regularização;

VII- Perfis longitudinais e transversais;

VIII- Cronograma físico-financeiro da execução de infra-estrutura;

IX- Termo de responsabilidade pela execução da infra-estrutura;

X - Oferta de garantia relativa à regularização.

§ 1º. Para cumprir exigência dos órgãos técnicos, a qualquer momento, o Município poderá exigir novos documentos ou projetos ao loteador.

§ 2º. Recebido o pedido com todos os documentos exigidos nos incisos do "caput" deste artigo e outros, eventualmente solicitados na forma do parágrafo anterior, o Município deliberará sobre o mesmo em até cento e vinte dias.

Art. 6º- Quando a iniciativa do pedido de regularização couber aos moradores, adotar-se-ão os procedimentos previstos neste artigo.

§ 1º. Os moradores, através de no mínimo 50% das unidades habitadas, ou de Associação representativa, encaminharão requerimento ao Poder Executivo solicitando que o Município efetue a regularização e, se houver obras de infra-estrutura, que as realize.

§ 2º. Recebendo o requerimento, a Prefeitura, no prazo máximo de 45(quarenta e cinco) dias, dará publicidade aos adquirentes das prerrogativas previstas na legislação federal pertinente e notificará o loteador dando ciência do requerimento e solicitando que o mesmo se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias, no sentido de informar se promoverá a regularização nos termos desta Lei.

§ 3º. Não sendo encontrado o loteador, a notificação se dará por Edital publicado na imprensa local e Diário Oficial Municipal, podendo ainda, a critério da Prefeitura, ocorrer a Notificação Judicial.

§ 4º. Ao expedir a notificação para o loteador, o Município enviará cópia ao Ministério Público, e dará publicidade em jornal local e Diário Oficial Municipal.



# Câmara Municipal de Votorantim

"Capital do Cimento"  
ESTADO DE SÃO PAULO



§ 5°. Caso o loteador assuma a responsabilidade pela regularização do loteamento, este deverá proceder nos termos do Artigo 5° desta Lei.

§ 6°. Não encontrado o loteador ou este se recusando a proceder a regularização, ou permanecendo inerte no prazo devido, o Município poderá assumir a responsabilidade pela regularização, inclusive quanto a realização das obras de infra-estrutura ou promover a competente Ação Judicial para obrigar o loteador a fazê-lo.

§ 7°. Em qualquer das hipóteses previstas no § 6°, o Município, através da Secretaria de Negócios Jurídicos, diligenciará sobre a existência de bens do loteador visando garantir, em Juízo, os gastos do Município com a regularização.

§ 8°. No caso do Município optar pela realização da infra-estrutura, ficará obrigado a requerer, em face do loteador, em Juízo, o ressarcimento dos gastos efetuados ou a efetuar, no prazo de cento e oitenta dias a contar da realização de cada etapa executada ou a ser executada.

§ 9°. Na hipótese do loteador não cumprir os compromissos e cronogramas definidos para a regularização ou o Município não optar pela realização da mesma, será ajuizada a Ação Competente no prazo de noventa dias visando compelir o loteador a fazê-lo.

## DOS PARÂMETROS EXIGIDOS PARA A REGULARIZAÇÃO

Art. 7°- Poderá o Município, independentemente de quaisquer procedimentos previstos nesta lei, efetivados ou não, providenciar a regularização registraria, respeitando-se as normas atinentes à matéria.

Art. 8°- A regularização do loteamento deverá obedecer aos parâmetros mínimos exigidos nesta lei.

Art. 9°- As vias públicas serão classificadas como:

I- Local: Destinada ao tráfego interno de veículos no empreendimento, de forma a não se constituir alternativa para o tráfego do entorno, com largura mínima de seis metros e praça de retorno em caso de não possuir saída;

II- Passagem: Destinada prioritariamente à circulação de pedestres, com largura mínima de quatro metros;

III- Não local: Destinada à interligação com a malha viária, com largura mínima de sete metros.



# Câmara Municipal de Votorantim

"Capital do Cimento"  
ESTADO DE SÃO PAULO



**Parágrafo único-** Os passeios públicos não poderão ter largura inferior a um metro de cada lado.

**Art. 10-** A rede de infra-estrutura obrigatória compreenderá pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, drenagem, serviços de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar.

**Art. 11-** Os lotes das áreas urbanas e de expansão urbana deverão possuir área não inferior a 125 m<sup>2</sup>, com testada mínima de 5 m e os localizados nas zonas de Turismo e Recreação 2, deverão ter testada mínima de 25 m, com área superior a 1.500m<sup>2</sup>, sendo que, em ambos os casos, não poderão estar encravados.

**Art. 12-** O loteador reservará 5% da área total do loteamento para sistema institucional e 5% para o sistema de lazer, não podendo ser inferior a 250 m<sup>2</sup> cada uma delas.

**Parágrafo único-** Na impossibilidade do loteador dispor de área no loteamento, o mesmo ressarcirá o Município em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

**Art. 13-** O Município não receberá em doação as áreas de vias públicas e aquelas destinadas ao sistema de lazer ou institucional em que se verifique:

- I - Danos ambientais;
- II-Riscos geológicos, consistentes em escorregamento, inundações, erosões, assoreamentos, associado à escavações ou de contaminação de lençol freático;
- III - Impossibilidade de sua utilização ao fim que se destina, por razões legais ou físicas.

**Art. 14-** As áreas das vias públicas, do sistema de lazer, ou institucional, não poderão ser objeto de ressarcimento dos gastos do município nos casos em que este for parte na regularização.

**Art. 15-** A aprovação da regularização pelo Município, somente ocorrerá após a constatação do cumprimento de todas as exigências assumidas no respectivo Processo de regularização.



# Câmara Municipal de Votorantim

"Capital do Cimento"  
ESTADO DE SÃO PAULO



**Art. 16-** Após a aprovação da regularização, fica vedado o reparcelamento do solo referente ao loteamento ou aos lotes, inclusive quanto ao cadastro imobiliário municipal para lançamento dos tributos pertinentes.

**Art. 17-** A parte interessada na regularização, deverá executá-la em todos os seus termos, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses após o deferimento do pedido previsto no Art. 5º.

## DAS MEDIDAS REPRESSIVAS A NOVOS LOTEAMENTOS

**Art. 18-** Detectada por qualquer meio a implantação de parcelamento do solo de forma irregular, deverão ser adotadas, de imediato, pela Prefeitura, as seguintes providências:

I - Autuação do Processo pela Secretaria de Obras e Urbanismo;

II - Identificação do parcelador;

III - Caracterização urbanística inicial do parcelamento, mediante o levantamento dos seguintes elementos:

a) Localização;

b) área aproximada;

c) densidade da ocupação;

d) danos ambientais;

e) outros elementos relevantes para a apuração da ilegalidade.

IV - Notificação do parcelador, para interromper a implantação do parcelamento ou para desfazê-lo, retornando a condição de gleba;

**Art. 19-** Após a expedição da Notificação, deverá ser encaminhada à autoridade policial, em caráter de urgência, a Notícia-Crime, e comunicado o envio ao Ministério Público, objetivando a adoção de medidas de natureza penal.

**Parágrafo único-** A Prefeitura deverá, também, oficialar a todos os órgãos públicos envolvidos, para a adoção das medidas cabíveis, nas esferas de suas competências.

**Art. 20-** Realizadas as notificações previstas no artigo 21, o Município adotará as medidas administrativas e judiciais previstas em Lei, especialmente ajuizamento de ação competente para compelir o loteador a paralisar a implantação, sob



# Câmara Municipal de Votorantim

"Capital do Cimento"

ESTADO DE SÃO PAULO



pena de multa diária, bem como dará publicidade aos adquirentes, das prerrogativas previstas na legislação federal pertinente.

**Art. 21-** Constatada a venda ou a existência de loteamento ou outro tipo de parcelamento, cuja área parcelada de fato, ainda não esteja aprovada, ficam vedadas as expedições de alvarás, aprovações, ligações de água ou esgoto, bem como quaisquer outros atos que concorram com a irregularidade do parcelamento, que se estenderá a todo o imóvel descrito na sua respectiva matrícula, mesmo que o parcelamento esteja sendo feito em parte menor do imóvel.

**Art. 22-** Os pedidos de regularização deverão ser realizados no prazo máximo de 18(dezoito) meses após a publicação desta lei.

**Art. 23-** Aplica-se subsidiariamente a legislação municipal pertinente à matéria no que não conflitar com a presente Lei.

**Art. 24-** As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta de verbas próprias previstas em orçamento.

**Art. 25-** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Votorantim, 01 de julho de 2.003.

  
Jomar Teles Procópio  
PRESIDENTE

  
Jairo de Souza  
1º SECRETÁRIO

  
Marcelo de Souza  
2º SECRETÁRIO