

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar n.º 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 1

Texto Compilado:

Lei Complementar n.º 813/18, alterada pelas Leis Complementares n.º 852/2019 e 865/2020.

MÁRIO CELSO BOTION, Prefeito Municipal de Limeira, Estado de São Paulo,

USANDO das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ saber que a Câmara Municipal de Limeira aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

Art. 1º A regularização fundiária do parcelamento ilegal, irregular ou clandestino do solo (Reurb) poderá ser realizada mediante condomínio de lotes, desmembramento, loteamento e loteamento de acesso controlado, nos termos da presente lei, em conformidade com as disposições da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, a critério da Municipalidade.

§ 1º Os núcleos sujeitos à Reurb são aqueles identificados no mapa “Anexo 01 – Localização dos Núcleos Urbanos Informais”, podendo, comprovada a existência de interesse público, haver inclusão de outros núcleos.

§ 2º Os pedidos de regularização fundiária indeferidos sob a égide da Lei Complementar 723, de 23 de dezembro de 2014, poderão ser reapreciados nos termos da presente lei, não se constituindo impeditivo para a emissão do decreto municipal com fim de acrescentá-lo ao Anexo I, em face do disposto no parágrafo antecedente, observado, em qualquer situação, a constituição da Reurb até dezembro de 2016.

I – Quando da reapreciação dos casos indeferidos em face da legislação anterior, o respectivo pedido deverá transitar nos mesmos autos do processo administrativo no qual se deu o referido indeferimento, podendo ser aproveitada toda a documentação anteriormente anexada, desde que ainda pertinente em seus aspectos técnicos e temporais.

§ 3º Quando realizada, a Reurb, sob a forma de condomínio de lotes ou loteamento de acesso controlado, as eventuais áreas públicas poderão ter seu uso restrito aos moradores do local, mediante permissão ou concessão de uso.

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 2

Art. 2º A Reurb pode ser requerida pelos:

I - Seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de 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 urbana;

II - Proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

III - Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

IV - O Ministério Público.

Parágrafo único. O prazo para se requerer a Reurb, nos termos do Inciso I do artigo 4º desta Lei Complementar, é de 90 (noventa) dias contados de sua promulgação, prorrogáveis mediante Decreto.

Art. 3º Para fins desta lei consideram-se:

I - Condomínio de Lotes: é a modalidade de fracionamento, regido pela Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, onde atribui-se ao lote condominial uma fração ideal da gleba, sobre a qual poderão ser realizadas construções, com acesso por via particular de circulação de veículos, configurando, o todo, um conjunto de lotes de uso exclusivo e áreas de propriedade comum dos condôminos.

II - Desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, nos termos do §2º, do artigo 2º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

III - Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, nos termos do §1º, do artigo 2º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

IV - Loteamento de Acesso Controlado: é a modalidade de loteamento, definida nos termos do §1º, do artigo 2º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 3

do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

V - Núcleo Urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

VI - Núcleo Urbano Informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

VII - Núcleo Urbano Informal Consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

VIII - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

IX - Legitimação de Posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

X - Legitimação Fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

XI - Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

XII - Reurb: Regularização Fundiária Urbana, que pode ser classificada como:

a. Reurb de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 4

predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

~~b. Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.~~

b. Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o alínea “a” deste artigo. **(Redação dada pela LC 852/19 de 18 de dezembro de 2019)**

XIII - Nota de Instrução: Documento emitido pela Municipalidade onde serão indicadas as adequações urbanísticas necessárias para Regularização Fundiária do núcleo, em conformidade com esta Lei Complementar, além dos documentos a serem apresentados e etapas a serem cumpridas.

CAPÍTULO II

Dos Procedimentos da Regularização Fundiária

Art. 4º A Reurb seguirá as seguintes etapas:

I - Etapa 01: Instauração de Procedimento administrativo a partir do requerimento a ser protocolado pelo promotor da Reurb indicado no art. 2º desta Lei Complementar, solicitando a Regularização Fundiária do Núcleo, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

a. Certidão atualizada da matrícula do imóvel com prazo máximo de validade de 30 (trinta) dias de sua expedição;

b. Projeto de Inserção Viária com indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, na escala 1:5.000;

II - Etapa 02: Após emissão, pela Municipalidade, do ofício de aptidão, o promotor da Reurb, deverá apresentar:

a. Levantamento Planialtimétrico Cadastral da área, na escala 1:1.000, inclusive em mídia digital georreferenciado com as coordenadas UTM – SIRGAS 2000;

b. Laudo Técnico, assinado por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, com respectiva ART ou RRT, constando que o parcelamento ilegal não ocorreu em:

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 5

1. Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
2. Terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde;
3. Terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);
4. Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem edificações.

c. Plano de Regularização – Parte I;

III - Etapa 03: Após publicação do aviso de expedição de Nota de Instrução, o promotor da Reurb deverá apresentar:

- a. Plano de Regularização – Parte II;
- b. Projeto de Adequação Urbanística para Regularização;
- c. Perfis Longitudinais e Seções Transversais de todas as vias públicas de circulação e, se houver, das áreas verdes e institucionais, em escalas horizontais de 1:1.000, e vertical de 1:100, com todas as cotas;
- d. Memorial Descritivo dos lotes, inclusive dos lote condominiais e áreas comuns, das áreas verdes e institucionais, da(s) faixa(s) *non aedificandi* e da(s) área(s) de preservação permanente – APP;
- e. Projeto do sistema de drenagem de águas pluviais devidamente aprovado pelo órgão responsável;
- f. Projeto do sistema de abastecimento e distribuição de água com ligações prediais e/ou poços profundos, ou poço “caipira” devidamente aprovados pelos órgãos competentes;
- g. Projeto de rede de coleta e afastamento de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, e tratamento de esgoto, aprovado pela concessionária; ou sistema individual de tratamento através de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, aprovados pela Municipalidade; sendo proibidas fossas “negras” nos parcelamentos localizados em área de atendimento da rede pública de coleta de esgoto, os quais deverão estar em conformidade com os critérios dos órgãos competentes;

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar n.º 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 6

h. Projetos dos acessos, do sistema viário, de pavimentação e sinalização e identificação das vias de circulação aprovados pelos órgãos competentes;

i. Projeto da rede de instalações elétricas para abastecimento domiciliar e iluminação pública, aprovado pela concessionária de energia elétrica;

j. Projeto de arborização das áreas verdes e vias e recomposição das "Áreas de Preservação Permanente APP", em conformidade com os critérios dos órgãos competentes, sendo que em caso de intervenção em APP deve ser apresentado junto ao projeto, o devido licenciamento ambiental;

k. Projeto de recuperação e/ou proteção contra erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente, em conformidade com os critérios dos órgãos competentes;

l. Estudo Técnico, de acordo com a Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, para as situações que envolvam áreas ambientalmente protegidas (APP, APA, APM, APRM ou outras unidades de conservação);

m. Cópia de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), se houver;

n. Síntese de ação judicial, se houver;

o. Declaração de Legitimação de Posse, Declaração de Vizinho e Declaração de Legitimação Fundiária, juntamente com os documentos listados nas mesmas.

IV - Etapa 04: Após análise pela Municipalidade e, quando houver APP, Parecer do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA, apresentar:

a. 06 (seis) vias do Projeto Urbanístico, para aprovação pela Municipalidade e assinada pelo promotor da Reurb e responsável técnico, incluindo a anuência do Conselho Municipal de Meio Ambiente, se for o caso, acompanhado da respectiva ART ou RRT, devidamente quitada, salvo se aquele for funcionário público, em Reurb promovida por órgão público;

b. 06 (seis) vias do Memorial descritivo da gleba, da área parcelada, dos lotes, dos bens públicos e das demais áreas, inclusive do sistema viário;

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 7

c. Plano de regularização fundiária urbana, contendo as ações mitigadoras e compensatórias, se houver.

V - Etapa 05: Após análise da documentação pertinente, deverá ser firmado o Termo de Assunção de Obrigações com Garantia Real, para posterior expedição e publicação da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

VI - Etapa 06: Após a emissão da CRF, o promotor deverá apresentar, à Municipalidade, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o Registro da Reurb e da Garantia Hipotecária, podendo haver prorrogação deste prazo mediante a apresentação de Nota de Devolução emitida pelo cartório de registro de imóveis competente.

VII - Etapa 07: Execução de Obras de Infraestrutura, num prazo de 2 (dois) anos contados a partir da emissão da CRF, de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado e aprovado pela Municipalidade, bem como de acordo com os projetos aprovados e o Termo de Compromisso firmado com a Municipalidade.

§ 1º Os pedidos protocolados na vigência da Lei Complementar nº 723, de 23 de dezembro de 2014, terão sua análise continuada por esta Lei Complementar, mediante identificação pela Municipalidade da etapa em que se encontram, por equivalência, podendo, o promotor da Reurb, solicitar a revisão de despachos decisórios emitidos pela legislação anterior com a finalidade de se enquadrar nesta lei, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de promulgação desta.

§ 2º O prazo de 2 (dois) anos, de que trata o inciso VII deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificado, mediante análise e autorização pela Municipalidade.

§ 3º Após análise técnica, para Condomínio de Lotes, poderá ser dispensada a apresentação de documentos e projetos indicados no inciso III deste artigo, os quais serão indicados na Nota de Instrução.

~~§ 4º Para elaboração das peças técnicas e documentos, deverão ser utilizados os modelos e diretrizes a serem disponibilizados pela Municipalidade.~~

~~§ 5º Na impossibilidade de atendimento do prazo estabelecido para qualquer uma das Etapas de que trata este artigo poderá o promotor da Reurb, pleitear sua dilação, mediante a apresentação de justificativa, a ser submetida à análise do órgão municipal competente.~~

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 8

§ 4º Em se tratando de Condomínio de Lotes, cujos projetos e obras forem particulares, exclusivamente internas ao perímetro da gleba, não incidindo em área pública, conforme disposto no § 3º supra, as mesmas deverão ser executadas conforme definição constante de Termo de Compromisso a ser firmado entre o Município de Limeira o promotor da REURB. (Redação dada pela LC 865/2020 de 18 de dezembro de 2020)

§ 5º As obras internas de Condomínio de Lotes, por se tratarem de obras particulares, dispensam a apresentação de Garantia Hipotecária, que somente será obrigatória em caso de necessidade de implantação de obras públicas. (Redação dada pela LC 865/2020 de 18 de dezembro de 2020)

§ 6º Somente será obrigatória a apresentação de projeto para aprovação de rede de coleta e afastamento de esgoto com as respectivas derivações prediais, de que trata a alínea “g”, do inciso III, deste artigo, para os casos onde houver possibilidade de atendimento de rede pública de coleta e afastamento de esgoto próxima ao núcleo. (Redação dada pela LC 865/2020 de 18 de dezembro de 2020)

§ 7º Em se tratando de sistema individual de tratamento através de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, os projetos serão aprovados em conjunto com a regularização da edificação existente, ou ainda, quando da aprovação do projeto de construção, conforme disposto no art. 23 desta lei complementar. (Redação dada pela LC 865/2020 de 18 de dezembro de 2020)

§ 8º Os projetos técnicos, memoriais descritivos e demais documentos relativos aos parágrafos 8º e 9º deste artigo, deverão ser elaborados por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, com apresentação da respectiva ART ou RRT, sob a responsabilidade dos seus autores, e estes somente serão vistos pelo Município, sendo revisados somente em caso de erro evidente, devidamente fundamentado. (Redação dada pela LC 865/2020 de 18 de dezembro de 2020)

§ 9º Para elaboração das peças técnicas e documentos, deverão ser utilizados os modelos e diretrizes a serem disponibilizados pela Municipalidade. (Redação dada pela LC 865/2020 de 18 de dezembro de 2020)

§ 10 Na impossibilidade de atendimento do prazo estabelecido para qualquer uma das Etapas de que trata este artigo poderá o promotor da Reurb, pleitear sua dilação, mediante a apresentação de justificativa, a ser submetida à análise do órgão municipal competente. (Redação dada pela LC 865/2020 de 18 de dezembro de 2020)

Art. 5º A CRF, correspondente à Etapa 05, poderá ser retirada após pagamento da taxa de “Exame e verificação de loteamento ou desmembramento” de que trata a tabela III do Decreto nº 18/1984, referentes à

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 9

Aprovação de Parcelamento do Solo, devendo esta taxa ser destinada ao FUNDURB (Fundo Municipal de Gestão Urbana).

Parágrafo único. A taxa correspondente ao caput deste artigo, poderá ser dividida em até 10 (dez) vezes, ocasião em que a CRF será emitida mediante comprovação de pagamento da primeira parcela.

CAPÍTULO III

Dos Requisitos Urbanísticos a serem aplicados na Reurb

Art. 6º Para fins de Reurb de Imóveis contíguos à malha urbana deverão ser aplicados os seguintes parâmetros:

I - Destinação de 3% (três por cento) da área do núcleo para Área Verde, podendo, a critério da Municipalidade, ser convertida em pecúnia;

II - Destinação de 2% (dois por cento) da área do núcleo para Área Institucional, podendo, a critério da Municipalidade, ser convertida em pecúnia;

III - As vias públicas deverão possuir 15m (quinze metros) de largura, sendo 3m (três metros) para passeios públicos e 9m (nove metros) para leito carroçável, podendo ser menor ou maior de acordo com a via existente a ser prolongada;

IV - Quando confrontar com Estradas Municipais, será obrigatória a reserva de faixa não edificante de 20m (vinte metros) a partir do eixo da estrada, para fins de alargamento, devendo executá-la a critério da Municipalidade;

V - Quando confrontar com Rodovias Estaduais será obrigatória a reserva de faixa não edificante de 15m (quinze metros) a partir da faixa de domínio, para fins de via marginal, devendo executá-la a critério da Municipalidade;

VI - As vias deverão possuir guias, pavimentação asfáltica, inclinação mínima de 0,5% (meio por cento) e inclinação máxima de 10% (dez por cento), sinalização viária horizontal e vertical e sinalização de identificação de vias;

VII - A arborização das vias públicas deverá obedecer às diretrizes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura;

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 10

VIII - Constatada a existência de Área de Preservação Permanente (APP), deverá ser observado o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

IX - As APPs deverão ser recompostas conforme projeto aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e sua execução fiscalizada pela Municipalidade;

X - Para o Sistema de Drenagem de Águas Pluviais, deverá ser adotado e observado o que se preconizam as regras do Caderno de Diretrizes Básicas e Técnicas adotadas pela Municipalidade;

XI - Quando o imóvel se situar em local abrangido pelo contrato da concessionária de água e esgoto, ou, ainda, onde caracterizar final de rede a ser prolongada, de acordo com manifestações da concessionária e da Municipalidade, para o Sistema de Abastecimento e Distribuição de Água e Coleta e Afastamento de Esgoto, deverão ser obedecidas as normas técnicas da concessionária;

~~**XII** - Situando-se, o imóvel, em local não contemplado no inciso X, deverá ser adotado o sistema de poço profundo, ou poço “caipira” e sistema individual de tratamento através de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, aprovados pela Municipalidade;~~

XII - Situando-se, o imóvel, em local não contemplado no inciso XI, deverá ser adotado o sistema de poço profundo, ou poço “caipira” e sistema individual de tratamento através de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, aprovados pela Municipalidade; **(Redação dada pela LC 852/19 de 18 de dezembro de 2019)**

XIII - Para a rede de instalações elétricas para abastecimento domiciliar e iluminação pública, deverão ser atendidas as diretrizes da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, aprovando-se previamente o projeto perante a Municipalidade para posterior aprovação da concessionária;

XIV - O lote mínimo permitido será de 200m² (duzentos metros quadrados), podendo, excepcionalmente, ser menor, desde que atendido o interesse público após análise técnica a ser realizada pela Municipalidade;

XV - Manter em cada lote a Área Vegetada, conforme as porcentagens exigidas pela Lei Municipal nº 3.877, de 28 de dezembro de 2004 e suas alterações.

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 11

§ 1º Os valores resultantes de conversões em pecúnia, a serem definidos pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, deverão ser destinados ao FUNDURB.

I – Os critérios para a aferição da base de cálculo do valor da pecúnia e do parcelamento de que trata este parágrafo, serão regulamentados por Decreto emanado do Poder Executivo. (Redação dada pela LC 852/19 de 18 de dezembro de 2019)

§ 2º As áreas públicas de que tratam os incisos I e II deste artigo, poderão confrontar com áreas particulares.

Art. 7º Para fins de Reurb de Imóveis não contíguos à malha urbana, deverão ser aplicados os seguintes parâmetros:

I - Destinação de 3% (três por cento) da área do núcleo para Área Verde, podendo, a critério da Municipalidade, ser convertida em pecúnia;

II - Destinação de 2% (dois por cento) da área do núcleo para Área Institucional, podendo, a critério da Municipalidade, ser convertida em pecúnia;

III - As vias públicas deverão possuir 9m (nove metros) de largura, sendo 1,50m (um metro e meio) para passeios públicos e 6m (seis metros) para leito carroçável, podendo, o passeio público, ser menor e/ou gramado, a critério da Municipalidade e, quando solicitada a implantação de canaletas de captação, as mesmas poderão ser inseridas na largura destinada ao passeio.

IV - Quando confrontar com Estradas Municipais, será obrigatória a reserva de faixa não edificante de 20m (vinte metros) a partir do eixo da estrada;

V - Quando confrontar com Rodovias Estaduais será obrigatória a reserva de faixa não edificante de 15m (quinze metros) a partir da faixa de domínio;

VI - As vias deverão ser pavimentadas de modo que permita a permeabilidade do solo, com inclinação mínima de 1,5% (um e meio por cento), e sinalização viária vertical e de identificação de vias;

VII - A arborização das vias públicas poderá ser dispensada, devendo ser doada à Municipalidade o equivalente a 1 (uma) muda a cada

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 12

8m (oito metros) lineares de passeio, neste caso utilizado apenas para efeito de cálculo, não substituindo o disposto no inciso III deste artigo.

VIII - Constatada a existência de Área de Preservação Permanente (APP), deverá ser observado o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

IX - As APPs deverão ser recompostas conforme projeto aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e sua execução fiscalizada pela Municipalidade.

X - Para o Sistema de Drenagem de Águas Pluviais, deverá ser adotado o sistema de infiltração no solo (drenos longitudinais e transversais) ao longo das canaletas de captação, bacias de contenção e detenção, devendo ser apresentada:

a. Memória de Cálculo com a devida bacia de contribuição;

b. Utilização da equação de chuva para Limeira;

c. Vazão total calculada com tempo de concentração de 10 (dez) minutos e tempo de recorrência de 10 (dez) anos;

d. Para os dispositivos (drenos) deve ser apresentada a metodologia de cálculos adotados e sua eficiência no solo, com o devido ensaio de capacidade de percolação do solo;

XI - Quando o imóvel se situar em local abrangido pelo contrato da concessionária ou, ainda, onde caracterizar final de rede a ser prolongada, de acordo com manifestações da concessionária e da Municipalidade, para o Sistema de Abastecimento e Distribuição de Água e Coleta e Afastamento de Esgoto, deverão ser obedecidas as normas técnicas da concessionária;

~~**XII** - Situando-se, o imóvel, em local não contemplado no inciso X, deverá ser adotado o sistema de poço profundo, ou poço “caipira” e sistema individual de tratamento através de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, aprovados pela Municipalidade;~~

XII - Situando-se, o imóvel, em local não contemplado no inciso XI, deverá ser adotado o sistema de poço profundo, ou poço “caipira” e sistema individual de tratamento através de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, aprovados pela Municipalidade; (Redação dada pela LC 852/19 de 18 de dezembro de 2019)

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar n.º 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 13

XIII - Para a rede de instalações elétricas para abastecimento domiciliar e iluminação pública, deverão ser atendidas as diretrizes da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, aprovando-se previamente o projeto perante a Municipalidade para posterior aprovação da concessionária;

XIV - O lote mínimo permitido será de 1.000m² (mil metros quadrados), podendo, excepcionalmente, ser menor, desde que atendido o interesse público após análise técnica a ser realizada pela Municipalidade;

XV – Manter em cada lote a Área Vegetada Arborizada, conforme as porcentagens indicadas da tabela do artigo 55 da Lei Municipal n.º 3.877, de 28 de dezembro de 2004 e suas alterações.

§ 1º Os valores resultantes de conversões em pecúnia, a serem definidos pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, deverão ser destinados ao FUNDURB.

I – Os critérios para a aferição da base de cálculo do valor da pecúnia e do parcelamento de que trata este parágrafo, serão regulamentados por Decreto emanado do Poder Executivo. (Redação dada pela LC 852/19 de 18 de dezembro de 2019)

§ 2º As áreas públicas de que tratam os incisos I e II deste artigo, poderão confrontar com áreas particulares.

§ 3º O prazo para adequação do sistema de poço profundo, ou poço “caipira” e sistema individual de tratamento através de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, será de 2 (dois) anos contados a partir da emissão da CRF, de acordo com os projetos aprovados pela Municipalidade.

§ 4º Os proprietários dos imóveis oriundos da Reurb, através de suas Associações ou Condomínios, se obrigam a apresentar, perante a Municipalidade, a cada 180 (cento e oitenta) dias, documento que comprove que a limpeza do sistema de tratamento de esgoto foi efetuada e os efluentes encaminhados à concessionária responsável.

Art. 8º Fica autorizada a Reurb em imóveis que possuem acesso por via particular de circulação de veículos.

CAPÍTULO IV
Das Obras de Infraestrutura e Garantias

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 14

Art. 9º Constituem responsabilidades do núcleo objeto da Reurb:

I - Obtenção de Outorga para os poços profundos, ou poço “caipira”;

II - Entrega mensal e semestral de Relatório de Qualidade da Água para acompanhamento da Municipalidade, de acordo com as normas do órgão competente;

III - Inutilização dos poços e fossas executadas de forma divergente desta Lei Complementar, sendo vedada ainda, a existência de qualquer tipo de poço ou fossa onde houver atendimento pela rede pública de abastecimento e distribuição de água e coleta e afastamento de esgoto;

IV - Onde não houver atendimento pela rede pública de abastecimento e distribuição de água e coleta e afastamento de esgoto, ou tratar-se de imóvel não contíguo à malha urbana consolidada, ou, ainda, tratar-se de condomínio de lotes ou loteamento de acesso controlado, o núcleo objeto da Reurb será responsável pela manutenção e conservação de sua infraestrutura, devendo tal responsabilidade constar em Nota nos Projetos e Memoriais a serem aprovados;

V - Execução das obras de Infraestrutura constantes no Plano de Regularização, que, a critério da Municipalidade, poderão ser:

a. Adequação das vias de circulação;

b. Sistema de abastecimento e distribuição de água potável, ou poço profundo, ou poço “caipira”, conforme projeto aprovado;

c. Sistema de coleta e afastamento de esgoto, ou sistema individual de tratamento através de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, conforme projeto aprovado;

d. Rede de energia elétrica e de iluminação pública para uso domiciliar e público, conforme projeto aprovado;

e. Sistema de drenagem ou escoamento de águas pluviais, conforme projeto aprovado;

f. Construção de guias, sarjetas e sarjetões, escadas de dissipação, enrocamentos, muros-alias, canalizações, bacias de contenção e detenção e demais dispositivos de drenagem necessários, quando for o caso, conforme projeto aprovado;

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 15

g. Pavimentação das vias, conforme projeto aprovado;

h. Execução da sinalização de segurança, conforme projeto aprovado;

i. Execução e implantação das placas de identificação das vias, conforme projeto aprovado;

j. Arborização das áreas verdes e recomposição das Áreas de Preservação Permanente (APP), e arborização do sistema viário, se houver;

~~**k.** Afixação de placa de no mínimo 2,00m (dois metros) de comprimento por 2,00m (dois metros) de altura, em local visível, contendo o prazo para o término das obras de infraestrutura, denominação do núcleo, indicação da Certidão de Regularização Fundiária, nome do responsável técnico e seu registro no CREA/SP ou CAU/SP, e data prevista para o término das obras de infraestrutura.~~

k. Afixação de placa de no mínimo 2,00m (dois metros) de comprimento por 2,00m (dois metros) de altura, em local visível, contendo a denominação do núcleo, indicação da Certidão de Regularização Fundiária, nome do responsável técnico e seu registro no CREA ou CAU, e data prevista para o término das obras de infraestrutura. **(Redação dada pela LC 852/19 de 18 de dezembro de 2019)**

Art. 10 Com o objetivo de garantir a execução das obras de infraestrutura deverá ser firmado o Termo de Assunção de Obrigações com Garantia Real, entre o promotor da Reurb e a Municipalidade, devendo a garantia ser dada no valor da planilha orçamentária das obras de infraestrutura elaborada pela Municipalidade, acrescida de 20% (vinte por cento), sob a forma de:

a. Hipoteca em função da Municipalidade de lotes previstos no projeto urbanístico;

b. Hipoteca em dinheiro de moeda corrente, título da dívida pública municipal, fiança bancária ou seguro garantia;

c. Hipoteca de imóvel(is) localizado(s) no Município de Limeira, ainda que fora do perímetro do núcleo, de propriedade da associação de moradores ou de qualquer possuidor de lote do núcleo.

Parágrafo único. As obras internas de Condomínio de Lotes, por se tratarem de obras particulares a serem implantadas exclusivamente no perímetro interno da gleba, dispensam a celebração de Termo de Assunção de Obrigações

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 16

com Garantia Real, ficando este substituído pelo Termo de Compromisso, conforme §§ 3º, 4º e 5º do art. 4º desta Lei Complementar, sendo dispensada a apresentação de Garantia Hipotecária, que somente será obrigatória em caso de necessidade de implantação de obras públicas. (Redação dada pela LC 865/2020 de 18 de dezembro de 2020)

Art. 11 As obras de Infraestrutura serão fiscalizadas pela Municipalidade através de seus órgãos técnicos competentes, de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado e aprovado, estando isentos de taxas de fiscalização.

Art. 12 Após a execução de todas as obras de infraestrutura constantes do cronograma físico-financeiro, os interessados deverão solicitar à Municipalidade a lavratura do Termo de Recebimento das Obras do parcelamento e a devida liberação da garantia hipotecária.

Parágrafo único. Somente depois de vistoriadas e aceitas, pelos órgãos competentes, todas as obras do processo de urbanização, a Secretaria Municipal de Urbanismo expedirá o Termo de Recebimento das Obras.

CAPÍTULO V

Das Notificações, Infrações e Penalidades

Art. 13 Serão passíveis de autuações e multas as seguintes infrações:

I - Falta de protocolo de pedido de regularização fundiária, no prazo estipulado no parágrafo único do art. 2º, por qualquer dos núcleos constantes do Anexo 01, desta Lei Complementar, excetuando-se os casos de Reurb já protocoladas pela Lei Complementar nº 723, de 23 de dezembro de 2014;

II - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

III - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

IV - Fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 17

V - O descumprimento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias estabelecido para atendimento de cada etapa desta Lei Complementar;

VI - Edificar sem autorização da Municipalidade;

VII - Edificar em Área de Preservação Permanente (APP), dificultar ou impedir sua regeneração, destruí-la ou danificá-la;

VIII - Descumprimento do prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura.

Art. 14 Ficam previstos os seguintes procedimentos, a serem adotados pela Municipalidade:

I - Notificação;

II - Auto de Infração;

III - Multa;

IV - Embargo de obras;

V - Demolição sumária de edificações, remoção de bens ou pessoas, se necessário com auxílio de força policial, promovida pelo poder público municipal, às expensas dos infratores, no caso de parcelamento ilegal ou construção sem autorização, para cumprimento de ação judicial.

§ 1º Os núcleos enquadrados no inciso I do artigo 13, serão notificados pela Municipalidade para que, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o protocolo seja providenciado, sob pena da lavratura de Auto de Infração e Imposição de Multa, além da adoção de medidas judiciais cabíveis, para seu desfazimento.

§ 2º Os casos enquadrados nos incisos II, III e IV do artigo 13 serão notificados para paralisação imediata das vendas e/ou veiculação de propagandas e para o desfazimento do parcelamento no prazo máximo de 15 (quinze) dias, sob pena de lavratura de Auto de Infração e Imposição de Multa, além da adoção de medidas judiciais cabíveis, para seu desfazimento.

§ 3º Os núcleos enquadrados no inciso V do artigo 13 serão notificados pela Municipalidade para que, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, impreterivelmente, apresentem a documentação pertinente à etapa em que se encontra a Reurb, sob pena da lavratura de Auto de Infração e Imposição de Multa, além da adoção de medidas judiciais cabíveis, para seu desfazimento.

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 18

§ 4º Os casos enquadrados no inciso VI do artigo 13 serão notificados do embargo para paralisação imediata das obras, sob pena de lavratura de Auto de Infração e Imposição de Multa, além da adoção de medidas judiciais cabíveis, para seu desfazimento.

§ 5º Os casos enquadrados no inciso VII do artigo 13, serão notificados para desfazimento e recuperação ao estado original da porção da Área de Preservação Permanente (APP) irregularmente ocupada.

§ 6º No caso de descumprimento do inciso VIII do artigo 13, serão notificados para finalização das obras faltantes num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sob pena de lavratura de Auto de Infração e Imposição de Multa, além da adoção de medidas judiciais cabíveis quanto à execução da garantia prestada.

§ 7º Lavrado o Auto de Infração e Imposição de Multa, o autuado será notificado para cumprir a exigência ou impugná-lo no prazo de 15 (quinze) dias do seu recebimento ou de sua publicação.

§ 8º Poderão ser autuados os proprietários dos imóveis, loteadores, diretores ou gerentes de sociedades, inclusive imobiliárias ou associações, adquirentes e intermediários.

§ 9º Caso não seja encontrado o agente a ser notificado, a notificação ou infração deverá ser publicada em edital no Jornal Oficial da Municipalidade.

Art. 15 Às infrações de que trata o artigo 13, serão aplicadas as seguintes multas:

I - Infrações de que tratam os incisos I e VII do artigo 13, multa de 500 (quinhentas) UFESP's;

II - Infrações de que tratam os incisos II, III, IV e VIII do artigo 13, multa de 1.000 (mil) UFESP's/ha de área do núcleo;

III - Infrações de que tratam os incisos V e VI do artigo 13, multa de 100 (cem) UFESP's;

IV – Decorridos 30 (trinta) dias do recebimento do Auto de Infração e Imposição de Multa sobre a infração de que trata o inciso VI do artigo 13, e ainda não tenha sido atendida a notificação do embargo para paralisação imediata das obras, será aplicada nova multa no valor de 200 (duzentas) UFESP's;

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 19

Parágrafo único. As multas relativas às infrações constantes do artigo 13 serão destinadas ao FUNDURB.

CAPÍTULO VI
Das Disposições Gerais

Art. 16 A regularização dos núcleos não implica no reconhecimento ou assunção pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo seu loteador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias ou lotes e, também, não o isenta ou o anistia das responsabilidades legais pela prática do parcelamento ilegal do solo.

Art. 17 Todos os processos administrativos protocolados na vigência da Lei Complementar nº 723, de 23 de dezembro de 2014, que se encontram em trâmite, ou seja, sem decisão final, e se enquadrem nos critérios estabelecidos pela presente Lei Complementar, serão objeto de reanálise por esta Municipalidade, aplicando-se o constante no §1º do artigo 4º.

Art. 18 As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos na Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 19 Os núcleos que apresentarem os projetos aprovados pelos órgãos competentes da rede de abastecimento e distribuição de água, rede de coleta e afastamento de esgoto, rede de instalações elétricas, poderão requerer antecipadamente à Municipalidade, a autorização para execução desses serviços, mediante requerimento próprio, desde que estejam compatibilizados com as exigências da Nota de Instrução.

Art. 20 As obras de manutenção da infraestrutura existente no núcleo e manutenção/reforma das construções existentes e indicadas no Levantamento Planialtimétrico sem aumento de área construída, poderão ser autorizadas pela Municipalidade, mediante requerimento próprio.

Art. 21 Serão de responsabilidade dos proprietários dos lotes da Reurb sob as formas de Condomínio de Lotes ou Loteamento de Acesso Controlado, as despesas correspondentes aos serviços públicos e manutenção das áreas públicas a seguir:

I - manutenção e poda das árvores das áreas verdes internas e das vias;

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 20

II - manutenção e conservação das vias públicas de circulação de veículos e da sinalização de trânsito e identificação das vias;

III - Limpeza das vias públicas;

IV – Manutenção e conservação da rede de energia elétrica e de iluminação pública, bem como o pagamento do consumo mensal para com a concessionária;

V - Manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais;

VI - Outros serviços e obras internos;

VII - Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

Art. 22 Serão de Responsabilidade dos interessados todas as despesas decorrentes da regularização de que trata a presente Lei Complementar.

Parágrafo único. Para o protocolo e a aprovação final, serão cobrados os valores previstos em Lei pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Limeira.

Art. 23 As construções existentes em cada lote, deverão ser regularizadas perante a Municipalidade, mediante protocolo próprio de pedido de regularização feito pelo interessado, protocolado dentro do período de 180 (cento e oitenta) dias após o registro da Reurb.

Art. 24 O poder executivo baixará os atos necessários para fiel regulamentação da presente lei.

Art. 25 As despesas com a execução da presente Lei Complementar correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

Art. 26 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 723, de 23 de dezembro de 2014.

PAÇO MUNICIPAL DE LIMEIRA, aos vinte dias do mês de junho do ano de dois mil e dezoito.

LEI COMPLEMENTAR N.º 813, DE 20 DE JUNHO DE 2018.

(Projeto de Lei Complementar nº. 8/18, do Prefeito Municipal MÁRIO CELSO BOTION)

Dispõe sobre as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Limeira.

Fl. 21

MÁRIO CELSO BOTION
Prefeito Municipal

PUBLICADA no Gabinete do Prefeito Municipal de Limeira aos vinte dias do mês de junho do ano de dois mil e dezoito.

EDISON MORENO GIL
Chefe de Gabinete

ADENDOS:

Lei Complementar nº 852, de 18 de dezembro de 2019.

Lei Complementar nº 865, de 18 de dezembro de 2020.