



## PROJETO DE LEI Nº 019 /2015 De 10 de março de 2015.

**“DISPÕE SOBRE A ANISTIA PARA  
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS COM  
TAMANHO INFERIOR AO MÍNIMO LEGAL  
NA ZONA URBANA DE NOSSO MUNICÍPIO  
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

### DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar desdobros e pequenos desmembramentos de lotes, cuja medida do terreno seja inferior ao mínimo legalmente estabelecido (250,00m<sup>2</sup>) e desde que a medida superficial do terreno resultante da divisão seja igual ou superior a 125,00m<sup>2</sup>, tenha 5m ou mais de testada para logradouro público e seja a construção destinada a moradia de apenas uma família.

**Parágrafo Primeiro** – Somente podem ser objeto desta regularização, lotes situados em parcelamento do solo devidamente aprovado pelo Município e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo Segundo** – Consideram-se pequenos desmembramentos aqueles advindos da divisão de lotes integrantes de loteamentos regulares, cujo resultado final não seja superior a 04 (quatro) lotes.

**Art. 2º** - Poderão buscar a regularização de seus imóveis, todos os proprietários que já possuam situação consolidada de lotes acima de 125 m<sup>2</sup> na data de entrada em vigor dessa lei. Serão beneficiados pela regularização prevista nesta Lei, os imóveis que contenham as características previstas no art. 1º e seus parágrafos e que em ao menos um dos lotes resultantes da divisão já exista uma construção destinada à moradia unifamiliar, cuja situação seja consolidada e irreversível.

**Parágrafo Primeiro** – Somente poderão requerer a inclusão na regularização, os proprietários dos imóveis, apresentando os demais documentos necessários a serem definidos posteriormente, por decreto.

**Parágrafo Segundo** – Outros casos não previstos nesta Lei serão analisados pela Comissão de regularização imobiliária a ser criada por decreto.

**Parágrafo Terceiro** – Entendem-se como proprietários aqueles em cujo nome estiver registrado o imóvel ou apresentem título apto ao registro demonstrando a aquisição do imóvel.

**Parágrafo Quarto** – Somente serão aceitos pedidos de desdobro ou desmembramento de lotes nos termos desta lei se a aquisição do quinhão a ser regularizado tiver ocorrido anteriormente à edição do Decreto 2.864/2013.



**Parágrafo Quinta** – Considera-se construção consolidada aquela que esteja, na data da entrada em vigor do Decreto 2.864/2013, regularmente aprovada ou tenha sido o projeto de construção protocolado na Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo do Município, estando totalmente concluída ou em processo de construção.

**Art. 3º** - Ficam excluídos da regularização prevista nesta lei, todos os imóveis destinados a chácaras de recreio, localizados fora do perímetro urbano, assim considerados aqueles imóveis que foram definidos dessa forma quando da aprovação do projeto do loteamento.

**Parágrafo Primeiro** – Em parte do Loteamento Jardim Campestre foram destinados lotes a chácaras de recreio, que atualmente encontram-se integrados a área urbana e que, portanto, serão passíveis de regularização nos termos desta lei.

**Parágrafo Segundo** – Não poderão ser objeto de regularização nos termos desta lei, áreas oriundas de parcelamentos irregulares e/ou clandestinos, inseridos ou não no perímetro urbano.

**Art. 4º** - Além das regras estabelecidas no decreto, a que faz menção o § 1º do artigo 2º dessa lei, o proprietário interessado em regularizar seu imóvel somente poderá fazê-lo se quites com os cofres públicos e desde que regularize o seu imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis local.

**Art. 5º** - Todos os custos para preparação da documentação para o processo de regularização será suportado pelo proprietário.

**Art. 6º** - Além da busca espontânea pela regularização, o Município realizará o levantamento por bairro, dos imóveis passíveis de enquadramento na regularização prevista nessa lei, intimando os proprietários para regularização no prazo máximo de 02 (dois) anos contados da intimação recebida.

**Art. 7º** - Em não havendo a regularização no prazo acima estabelecido, o Município:

**I** – Aplicará multa no valor de 20 (vinte) VRM – Valor de Referência do Município, aqueles que não protocolarem pedido de regularização no prazo a que faz menção o artigo 6.º dessa lei;

**II** – Após 30 (trinta) dias da emissão da multa acima e não havendo o protocolo, o Município ingressará com ação de obrigação de fazer em desfavor do proprietário.

**Art. 8º** - Poderão ser aprovados projetos para residência multifamiliar, cuja área proporcional a cada unidade seja inferior ao mínimo legal previsto no Município e na legislação Federal, desde que respeitadas as condições de habitabilidade.

**Parágrafo Primeiro** – Nos casos de Condomínios Edifícios com unidades autônomas, o projeto deverá conter todos os requisitos previstos nas normas técnicas da ABNT.



**Parágrafo Segundo** – Nos casos do parágrafo primeiro deste artigo, o alvará de construção, o auto de conclusão ou o habite-se, deverão consignar tal informação e o proprietário assinará termo comprometendo-se a regularizar o condomínio no Registro de Imóveis.

**Parágrafo Terceiro** – Para o cadastramento da sujeição passiva do IPTU das unidades autônomas de condomínio, a que faz menção os parágrafos primeiro e segundo deste artigo, será necessário e obrigatório o registro do mesmo perante o Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 9º** - Em havendo o cumprimento pelo proprietário, de todas as fases do processo administrativo que faz menção essa lei e o decreto a ela vinculado, será emitido alvará de regularização pelo Município com validade máxima de 60 (sessenta) dias, autorizando o Cartório de Registro de Imóveis a desdobrar ou desmembrar lotes em áreas inferiores ao mínimo legal previsto no Município.

**Parágrafo Primeiro** – Findo o prazo, sem a regularização perante o Cartório de Registro de Imóveis, o alvará perderá o efeito ficando o proprietário obrigado a repetir o procedimento.

**Parágrafo Segundo** – Em havendo motivo justo, poderá pedir a dilação do prazo do alvará.

**Parágrafo Terceiro** – Em vencendo o prazo a que fez menção o artigo 6º, fica o proprietário sujeito às penalidades do artigo 7º, dessa lei.

**Art. 10º** - Fica proibida a aprovação de projetos que possibilitem a utilização de lote por mais de uma família e que não se enquadre nas exceções legais.

**Parágrafo Primeiro** – Da mesma forma, não poderão ser aprovados projetos que possibilitem o proprietário fazer mais de uma construção principal no terreno, de modo que, futuramente, haja uma burla a área superficial mínima estabelecida legalmente.

**Parágrafo Segundo** – Para a aprovação de projetos de construção será necessária, quando regularizado o imóvel, a apresentação de certidão de propriedade atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, em nome do requerente.

**Parágrafo Terceiro** – Para atualização cadastral de proprietários poderá o Município promover a alteração mediante informação mensal do Cartório de Registro de Imóveis, ainda que não haja coincidência entre o nome lançado no cadastro e aquele constante da matrícula.

**Parágrafo Quarto** – Para atualização cadastral de proprietários de imóvel, somente serão aceitas como provas o registro, a escritura pública, o instrumento particular e o instrumento judicial registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 11º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando expressamente as disposições em contrário.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL**

**PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA**

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

[www.pilardosul.sp.gov.br](http://www.pilardosul.sp.gov.br)

Pilar do Sul, 10 de março de 2015.

**JANETE PEDRINA DE CARVALHO PAES**  
**PREFEITA MUNICIPAL**

**JUAREZ MÁRCIO RODRIGUES**  
**Sec. de Neg. Jurídicos e Tributários**

**EDSON BATISTA**  
**Sec. de Obras, Infraestrutura e Urbanismo**



## PROJETO DE LEI Nº /2015 De 10 de março de 2015

**“DISPÕE SOBRE A ANISTIA PARA  
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS COM  
TAMANHO INFERIOR AO MÍNIMO LEGAL  
NA ZONA URBANA DE NOSSO MUNICÍPIO  
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

### Mensagem justificativa nº 19/2015

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a essa Egrégia Câmara Municipal para estudos e deliberação o Projeto acima epigrafoado.

O mesmo é necessário, considerando a quantidade de imóveis que hoje, em nosso município, encontram-se em situação irregular, explico.

Conforme é cediço, a lei 1.110/92 fixou o limite mínimo para um imóvel urbano, dentro de nosso território, como sendo de 250 metros quadrados, tal limite é possível juridicamente, já que a lei Federal 6.766/1979, deixou para o município a fixação desse limite, não podendo ser menor do que 125 metros quadrados, assim, cada município escolheu o seu tamanho ideal.

Contudo, desde 1992, inúmeras foram as situação de residências construídas em meio lote, ou ainda casas geminadas feitas em apenas um lote de 250 metros quadrados.

Fato é que, da maneira como está, jamais os proprietários dessas unidades habitacionais terão sua documentação perfeitamente em ordem, já que é proibido ao Cartório de Registro de Imóveis, por força da Lei Municipal, registrar imóveis menores que 250 metros quadrados.

Além disso, há ainda que se mencionar que o imóvel irregular não está no mercado formal de imóveis, posto que não é possível seu financiamento pelas instituições financeiras que tenham essa opção. Quando do financiamento de um imóvel, a matrícula (que é o documento do mesmo), deverá estar livre e desembaraçada para que seja possível o financiamento, da maneira como está, sequer matrícula individualizada existe.

Dessa maneira, muitos cidadãos que hoje poderiam financiar um imóvel, porque possuem renda para tanto, não conseguem, posto que não há no mercado imóveis possíveis de financiamento, posto que a maioria encontra-se irregular, posto que não tem em mãos a matrícula uma vez que essa, agora,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

[www.pilardosul.sp.gov.br](http://www.pilardosul.sp.gov.br)

é juridicamente impossível, não há no município imóveis menores que 250 metros quadrados, com exceção dos chamados loteamentos de cunho social.

O presente projeto, então, visa a regularização das situações pretéritas, ou seja, as já consolidadas, conforme os critérios desse projeto.

Cientes da aprovação, aproveitamos a oportunidade para renovar os votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

**JANETE PEDRINA DE CARVALHO PAES**  
Prefeita Municipal

Ao

Exmo. Sr.

**MARCOS FÁBIO MIGUEL DOS SANTOS**

Presidente da Câmara Municipal de Pilar do Sul/SP