

LEI COMPLEMENTAR Nº 201/2008.

**CRIA O PLANO DIRETOR
DO MUNICÍPIO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**



JOSÉ ALBERTO GIMENEZ, Prefeito Municipal de Sertãozinho, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, torna público que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

DO PLANO DIRETOR

Art. 1º As diretrizes e normas fixadas nesta lei constituem o Plano Diretor do Município de Sertãozinho, que devem ser observadas pelos agentes públicos, privados e sociais que atuam na construção e gestão municipal, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal e a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.

Capítulo I
DA POLÍTICA URBANA

Art. 2º A Política Urbana para o Município de Sertãozinho tem por objetivos ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - Garantia do direito a um Município sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - Gestão democrática por intermédio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, da execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural;

III - Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - Planejamento do desenvolvimento do Município, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - Oferta de equipamentos urbanos comunitários, transporte e serviços públicos

adequados aos interesses da população;

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) A utilização inadequada de imóveis urbanos;
- b) A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados, em relação à infraestrutura urbana;
- d) A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem previsão de infraestrutura correspondente;
- e) A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) A deterioração das áreas urbanizadas;
- g) A poluição e a degradação ambiental;

VII - Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município;

VIII - Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

IX - Justa distribuição dos benéficos e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos, aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - Recuperação dos investimentos da Administração Municipal de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - Audiência da Administração Municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - Isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Capítulo II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 3º A Política Urbana será realizada por Intermédio dos seguintes instrumentos:

I - Planejamento e Gestão:

- a) Plano Diretor do Município de Sertãozinho, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão das macrozonas urbana e rural do território do Município de Sertãozinho;
- b) Legislação de Parcelamento do Solo, Uso e Ocupação do Solo, Código de Edificações, Código de Posturas, Plano Viário, Perímetro Urbano, Código Sanitário Municipal e Código Ambiental;
- c) Plano Plurianual (PPA);
- d) Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO) e Orçamento Anual (LOA);
- e) Orçamento Popular;
- f) Zoneamento Ambiental;
- g) Planos Municipais Setoriais.

II - Institutos Tributários e Financeiros:

- a) Tributos municipais diversos;
- b) Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU);
- c) Taxas e tarifas públicas específicas;
- d) Contribuição de melhoria;
- e) Incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- f) Fundo Municipal de Infraestrutura Urbana e Fundo Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente.

III - Dos Institutos Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana no tempo;
- c) Desapropriação com Pagamentos em Títulos;
- d) Direito de Preempção;
- e) Direito de Superfície;
- f) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- g) Consórcio Imobiliário;
- h) Estudo de Impacto de Vizinhança;

- i) Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- j) Áreas de Especial interesse.

Capítulo III DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO

Art. 4º O ordenamento do território do município de Sertãozinho está estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Capítulo IV DOS INSTITUTOS JURÍDICOS, URBANÍSTICOS E ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 5º Lei Municipal específica identificará os imóveis ou áreas que situados dentro dos limites do perímetro urbano da Sede do Município e do Distrito de Cruz das Posses, exceto Zonas de Chácaras, em conformidade com esta Lei e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, ficam passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos dos Artigos 182, § 4º da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2.001, o Estatuto da Cidade, sendo que tais imóveis ou áreas devem se enquadrar nas seguintes condições:

I - Será passível de edificação compulsória os imóveis desocupados há mais de 24 (vinte quatro) meses ou que tenham área edificada menor do que 10% (dez por cento) nos terrenos com área maior ou igual a 1.000m² (mil metros quadrados), desde que não seja o único imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

II - Será passível de edificação compulsória os lotes vagos com área superior ou igual a 500m² (quinhentos metros quadrados) incluindo áreas contíguas pertencente ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

III - Será passível de ser realizado parcelamento compulsório as glebas com áreas superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

§ 1º A avaliação da relevância da cobertura vegetal do imóvel deverá ser feita por meio de Certidão, emitida pelo órgão municipal competente, após verificação que comprove a idade

botânica, qualidade das espécies e o grau de comprometimento das espécies vegetais com a edificação do lote.

§ 2º A Lei Municipal específica também definirá a forma de utilização, edificação e parcelamentos compulsórios dos imóveis mencionados no caput deste artigo, fixará prazos para a implementação da referida obrigação e estabelecerá a forma de participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural nas diversas etapas de aplicação desse instrumento urbanístico.

§ 3º O prazo máximo para protocolo, aprovação do projeto e início das obras para edificação, utilização e parcelamentos compulsórios dos imóveis mencionados no caput será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da notificação referida no § 1º do artigo 6º.

Art. 6º Para a aplicação do disposto no artigo 5º desta Lei, a Administração Municipal deverá expedir notificação, acompanhada de laudo técnico, que ateste a situação do imóvel subutilizado, não utilizado, não edificado ou não parcelado.

§ 1º A notificação de que trata o caput deste artigo deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma;

I - Por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - Por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I;

§ 2º Os prazos a que se referem o caput deste artigo não poderão ser inferiores a:

I - Um ano a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - Dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Art. 7º Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação prevista no artigo 6º desta Lei, poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto na Lei Municipal específica, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Parágrafo Único - A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no caput, sem justificativa aceita pela Administração Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado ou não parcelado, sujeitando o proprietário às cominações legais aplicáveis à espécie.

Art. 8º Poderão ser aceitas como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados,

desde que seja assegurado o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pela Administração Municipal.

Art. 9º A Lei Municipal específica que tratar do instrumento de utilização, edificação e de parcelamentos compulsórios deverá estabelecer a forma de participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural nas diversas etapas de aplicação desse instrumento.

SEÇÃO II

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 10 A Administração Municipal procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, nos casos em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja em conformidade com a legislação em vigor.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na Lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamentos com títulos da dívida pública, conforme o permissivo dado pelo art. 11 desta Lei.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

SEÇÃO III

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTOS EM TÍTULOS

Art. 11 Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamentos em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pela Administração Municipal na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o artigo 5º desta Lei;

II - Não comportará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata esse artigo não terão poder liberatório para pagamentos de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º o aproveitamento do imóvel poderá ser feito diretamente pela Administração Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se nesse caso, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Para o adquirente do imóvel, nos termos do parágrafo anterior, ficam mantidas as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilizações previstas no artigo 5º desta Lei.

SEÇÃO IV DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 12 A Administração Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o artigo 5º da Lei Federal nº 10.257/01, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira de aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere a Administração Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observando o disposto no parágrafo 2º do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/01.

SEÇÃO V DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 13 O Direito de Preempção confere à Administração Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto da alienação onerosa entre particulares.

Art. 14 Lei Municipal específica, baseada nesta Lei, para as áreas situadas dentro dos limites do perímetro urbano do Município e do Distrito de Cruz das Posses, em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, delimitará as áreas ou imóveis, para os quais incidirá o Direito de Preempção e fixará prazo de vigência, não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 15 O Direito de Preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do artigo 14 independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 16 O Direito de Preempção será exercido sempre que o município necessitar de áreas para:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de projetos e programas habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 17 Na macrozona urbana e de expansão urbana, em conformidade com esta Lei e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Direito de Preempção incidirá, em conformidade com os perímetros delimitados no Anexo 1, Instrumentos do Estatuto da Cidade, parte integrante desta Lei, nos seguintes locais:

- I - Antiga Ferrovia da FEPASA, em sua projeção na zona urbana e de expansão urbana;
- II - Córrego Norte, em sua projeção na zona urbana e de expansão urbana;
- III - Córrego da Água Vermelha, no prolongamento da Avenida Ivo Peticarrari, até início do trecho duplicado da Rua Antonio Furlan Júnior;

IV - Edifício do INSS, delimitado pelo quadrilátero formado pelas Ruas Soldado Reginaldo, Sebastião Sampaio, Candinha Del Grande e Elpídio Gomes.

Art. 18 O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada a proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º A Administração Municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público e alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo quinto deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior aquele.

SEÇÃO VI

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 19 O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de

Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 20 Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 21 Extingue-se o direito de superfície:

I - Pelo advento do termo;

II - Pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 22 Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no Imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o Direito de Superfície se superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do Direito de Superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

SEÇÃO VII DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 23 A Administração Municipal aplicará a Outorga Onerosa do Direito de Construir em Zona Mista e Zona de Eixo Viário, definidas no artigo 10, inciso II e alíneas e inciso e III e alíneas, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento (CA), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário em conformidade com os artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 24 Na Outorga Onerosa do Direito de Construir o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) poderá ser alterado até o limite fixado no Coeficiente de Aproveitamento Máximo Outorgado (CAmaxout), em conformidade com o Anexo 02. Coeficientes e Afastamentos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e em conformidade com o estabelecido nos artigos 20, 21 e 22 da presente Lei.

Art. 25 O valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir será correspondente a 10% (dez por cento) do valor de mercado da parte a ser edificada, além dos limites

estabelecidos no (CAmax).

Art. 26 Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando:

- I - A fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - A contrapartida do benefício.

Art. 27 Fica criado o Fundo Municipal de Infraestrutura Urbana, constituído pelos seguintes recursos:

- I - Recursos próprios do Município;
- II - Transferências governamentais;
- III - Transferências de instituições privadas;
- IV - Transferências do exterior;
- V - Transferências de pessoa física;
- VI - Receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VII - Receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- VIII - Rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- IX - Taxas de Infra - Estrutura Urbana em conformidade com os artigos 16, 17, 18 e 19 da Lei de parcelamento;
- X - Doações;
- XI - Outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

§ 1º As receitas de que trata o inciso VI desse artigo serão aplicadas com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do artigo 26, da Lei Federal nº 10.257/01.

§ 2º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, além de fiscalizar o Fundo Municipal criado pelo "caput" desse artigo, gerenciará o processo da Outorga do Direito de Construir e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do município.

Art. 28 As obras, os serviços, ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ocorrer de forma

concomitante á implantação do respectivo empreendimento.

SEÇÃO VIII

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 29 Lei Municipal, a ser enviada em prazo de até 90 (noventa) dias após publicação desta lei, definirá os empreendimentos e atividades privadas ou públicas, situados em área urbana, que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo da Administração Municipal.

Parágrafo Único - A Lei Municipal mencionada no caput, também definirá a forma de participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural nas diversas etapas de aplicação desse instrumento urbanístico.

Art. 30 O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - Adensamento populacional;
- II - Equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Uso e ocupação do solo;
- IV - Valorização imobiliária;
- V - Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - Ventilação e iluminação;
- VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

Parágrafo Único - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente da Administração Municipal, por qualquer interessado.

Art. 31 A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

SEÇÃO IX

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 32 A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a Lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 33 A regularização fundiária pode ser efetivada por meio da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 34 Aquele que, até 30 de junho de 2001, possui como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito que trata este Artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste Artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 35 Nos imóveis de que trata o artigo 34 desta Lei, com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 36 Será garantida a opção de exercer os direitos de concessão de direito de uso individual e coletivo também aos ocupantes, regularmente inscritos, de imóveis públicos, com até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, que estejam situados em área urbana, na forma do regulamento.

Art. 37 No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, a Administração Municipal garantirá ao possuidor o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local.

Art. 38 É facultado a Administração Municipal assegurar o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I - De uso comum do povo;

II - Destinado a projeto de urbanização;

III - De interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - Reservado à construção de represas e obras congêneres;

V - Situado em via de comunicação.

Art. 39 O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 1º A Administração Pública terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§ 2º Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

§ 3º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 40 O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

Art. 41 O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - Concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;
ou

II - Concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo Único - A extinção de que trata este Artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração da Administração Municipal concedente.

Capítulo V DA POLÍTICA HABITACIONAL

Art. 42 São diretrizes para as políticas e ações a serem estabelecidas para a Habitação:

I - Encaminhar adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, SNHIS e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, FNHIS, em conformidade com a Lei Federal 11.124, de 16 de junho de 2.005, em até 60 (sessenta) dias a partir a publicação desta Lei, para acessar recursos do orçamento geral da união, OGU, cumprindo com os requisitos de assinatura do termo de adesão, constituição de fundo habitacional de interesse social, criação de conselho gestor e elaboração do plano municipal habitacional de Interesse social o qual deverá conter:

- a) Criação de órgão específico para a gestão urbana e habitacional do município de Sertãozinho;
- b) Aquisição de glebas para a formulação de programas de lotes urbanizados e habitação de interesse social;
- c) Implementação de programas de assessoria técnica para a construção de habitações populares e moradia econômica, por intermédio de Legislação própria;
- d) Incentivo à formação de cooperativas habitacionais e a programas associados às empresas utilizadoras de mão-de-obra;
- e) Implementação de programas de autoconstrução e de lotes urbanizados;
- f) Articulação com órgão estaduais e federais e municipais, para a formulação de políticas comuns;
- g) Coibir a ocupação de áreas de risco, áreas verdes, institucionais, Áreas de Preservação Permanente (APP) e Área de Preservação Ambiental (APA), promovendo uma rigorosa fiscalização;
- h) Utilização de todos os instrumentos jurídicos previstos nesta e em outras leis.

Capítulo VI DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

Art. 43 O Plano Diretor é parte integrante de um processo contínuo de planejamento e gestão municipal, em que estão assegurados os objetivos e as diretrizes definidas nesta Lei, com a participação popular, na sua implementação ou revisão.

Art. 44 A Administração Municipal implementará em até 90 (noventa) dias após publicação

desta lei Sistema Municipal de Gestão e Planejamento Urbano, em conformidade com o inciso III da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001.

Art. 45 O Sistema Municipal de Gestão e Planejamento Urbano é um processo articulado dos diversos órgãos dos setores da Administração Municipal, devendo:

I - Elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias da administração municipal e de outros níveis de governo;

II - Desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar, periodicamente, as diretrizes estabelecidas na **Lei Orgânica** do Município, neste Plano Diretor Municipal e na legislação vigente mediante a proposição de Leis, Decretos e Normas, visando a constante adequação e atualização dos instrumentos legais de apoio à Administração Pública;

III - Supervisionar e participar do processo de definição das diretrizes para a formulação do Plano Plurianual, da Lei das Diretrizes Orçamentárias e da Lei do Orçamento Anual.

SEÇÃO I DOS AGENTES DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

SUBSEÇÃO I DO GOVERNO MUNICIPAL

Art. 46 A atuação do Governo Municipal será norteada pelas diretrizes apontadas nesta lei e objetivará a articulação da Administração Municipal local com:

I - Os representantes do Poder Legislativo Municipal;

II - A comunidade do Município em suas várias formas de organização representativa;

III - Todos os Conselhos Municipais de Sertãozinho;

IV - Os Municípios limítrofes;

V - O Governo Federal e Estadual.

Art. 47 Caberá a Administração Municipal:

I - Promover ações no sentido de adequar a estrutura administrativa da Administração Municipal à consecução das diretrizes preconizadas nesta lei;

II - Cumprir e fazer cumprir as legislações mencionadas no artigo 3º desta lei, bem como

as diretrizes referentes ao ordenamento do solo e do espaço nas macrozonas urbanas, de expansão urbana e rural do Município, através do exercício eficaz do poder de polícia;

III - Cumprir e fazer cumprir as disposições legais referentes à proteção do meio ambiente nas macrozonas urbana, de expansão urbana e rural do Município, através do exercício eficaz e da observância das normas contidas na Constituição da República referentes à Política Urbana e ao Meio Ambiente, nas normas estaduais e na **Lei Orgânica** Municipal;

IV - Promover as ações necessárias ao aumento na arrecadação dos tributos municipais;

V - Articular-se com os Governos do Estado de São Paulo e da União no sentido de atrair Investimentos afetos a essas instâncias de Poder que contribuam para o desenvolvimento do Município de Sertãozinho, em conformidade com as diretrizes estabelecidas na presente Lei.

VI - Realizar treinamentos dos funcionários municipais e dos integrantes de conselhos, cujas atribuições estejam relacionadas diretamente com a implementação desta Lei.

SUBSEÇÃO II

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL ([Vide Decreto nº 5449/2011](#))

Art. 48 Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, órgão colegiado de natureza permanente, consultiva, propositiva e deliberativa, tendo por objetivo emitir pareceres sobre planos, programas e projetos globais ou específicos relacionados com a Política Urbana, nos termos do artigo 3º desta lei, que encaminhados prévia e obrigatoriamente, servirão de subsídio à Administração Municipal para efeito de encaminhamento de projetos de lei à Câmara Municipal, sem prejuízo da autonomia dos Poderes Municipais constituídos, sendo suas atribuições básicas, além de atender, no que couber, ao que estabelece a **Lei Orgânica** Municipal:

I - Auxiliar a Administração Municipal na implementação e cumprimento de sua Política Urbana, de forma articulada com as demais políticas de desenvolvimento do Município, examinando, opinando e acompanhando todos os assuntos relacionados às legislações mencionadas no artigo 3º desta Lei;

II - Analisar e emitir pareceres sobre os instrumentos estabelecidos no Capítulo IV desta lei, principalmente para os casos omissos ou contraditórios;

III - Articular-se com outros conselhos da cidade, estado e união, de forma a integrar ações e políticas de intervenção territorial e urbana;

IV - Acompanhar as atividades cotidianas da prefeitura como concessão de alvarás, habite-se, projetos urbanos, aprovação de loteamentos;

V - Auxiliar a Administração Municipal na ação fiscalizadora das legislações mencionadas no artigo 3º desta lei;

VI - Gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Infraestrutura Urbana;

VII - Convocar, organizar e coordenar as conferências, audiências e assembleias;

VIII - Aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros, na forma da presente Lei.

Art. 49 A Administração Municipal, em até 90 (noventa) dias após a publicação desta Lei, editará Decreto estabelecendo a regulamentação da composição e funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural.

§ 1º A composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural será paritária, assegurando a participação de igual número de representantes dos seguintes segmentos:

I - Administração Municipal;

II - Legislativo;

III - Ministério Público;

IV - Associações Comunitárias;

V - Associações Patronais de Classe;

VI - Sindicatos de Trabalhadores;

VII - Institutos e Associações Correlatas;

§ 2º Toda e qualquer alteração às legislações mencionadas no artigo 3º desta Lei, deverá ser apreciada e aprovada formalmente pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural.

SUBSEÇÃO III DO GRUPO TÉCNICO DE APOIO

Art. 50 Será criado e regulamentado pela Administração Municipal, em até 90 (noventa) dias após publicação desta lei, Grupo Técnico de Apoio, GTA, composto por servidores públicos com qualificação técnica, a fim de assessorar a Administração Municipal nas seguintes atribuições:

I - Acompanhar a implementação do Plano Diretor, avaliando sua aplicação e sugerindo correções e atualizações;

II - Realizar treinamentos dos funcionários municipais cujas atribuições estejam relacionadas diretamente com a implementação desta Lei;

III - Realizar estudos e pesquisas em matérias complementares a esta Lei, bem como propor, quando assim exigirem, regulamentações às sua Leis;

IV - Auxiliar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, subsidiando informações e prestando os esclarecimentos necessários ao perfeito entendimento das legislações mencionadas no artigo 3º desta Lei;

Parágrafo Único - Toda e qualquer alteração às legislações mencionadas no artigo 3º desta Lei, deverá ser apreciada pelo GTA.

SUBSEÇÃO IV DA FISCALIZAÇÃO

Art. 51 A fim de garantir o cumprimento do conjunto de leis mencionadas no artigo 3º desta Lei e de outras leis pertinentes e ainda, de cumprir o estabelecido no inciso II, artigo 47 desta Lei, a Administração Municipal instituirá e regulamentará por Decreto, em até 90 (noventa) dias após publicação desta lei, Sistema Integrado de Fiscalização.

Capítulo VII DOS PLANOS MUNICIPAIS SETORIAIS

SEÇÃO I DA ASSISTÊNCIA E PROMOÇÃO SOCIAL

Art. 52 O Plano Municipal de Assistência Social, elaborado pela Administração Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania, em conformidade com a legislação Federal e Estadual e aprovado pelo Conselho Municipal de Assistência Social, estabelece as diretrizes e metas para a Assistência Social no Município.

SEÇÃO II DA SAÚDE

Art. 53 O Plano Municipal de Saúde, elaborado pela Administração Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Saúde, em conformidade com a legislação Federal e Estadual e aprovado pelo Conselho Municipal de Saúde, estabelece as diretrizes e metas para a Saúde no Município.

SEÇÃO III DA EDUCAÇÃO E CULTURA

Art. 54 O Plano Municipal de Educação elaborado pela Administração Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Educação e Cultura constitui-se no instrumento para o diagnóstico, planejamento e execução de políticas públicas educacionais para o município.

SEÇÃO IV DOS ESPORTES

Art. 55 A Secretaria Municipal de Esportes, em até 90 (noventa) dias a partir da publicação desta Lei, elaborará o Plano Municipal de Esportes.

SEÇÃO V CULTURA, LAZER E TURISMO

Art. 56 São diretrizes para as políticas e ações a serem estabelecidas para a Cultura, o Lazer e o Turismo:

I - Implementar espaços para manifestações culturais e de turismo nas praças, nas áreas de lazer e em todos os próprios municipais passíveis de múltiplo uso;

II - Incentivar a realização de eventos de caráter cultural e turístico como forma de divulgar a cidade e promover o desenvolvimento social e econômico do Município;

III - Orientar investimentos públicos e incentivos nos campos da cultura e do turismo, alocando-os de acordo com o disposto na Lei do Uso e Ocupação do Solo, em diversos pontos da cidade a fim de caracterizá-la como ponto de encontro da cidade e local de animação diuturna;

IV - Implementar programas de conscientização para a proteção do Patrimônio Histórico,

Artístico, Arquitetônico, Sociocultural e Turístico;

V - Criar a Secretaria do Desenvolvimento Cultural e Turístico, para as funções de coordenação e articulação das políticas de Cultura e Turismo;

VI - Efetivar programa de melhoria das praças, das áreas de lazer e dos próprios municipais visando neles desenvolver atividades culturais e turísticas;

VII - Promover a discriminação das áreas de praças nos loteamentos já implantados ou a implantar, passíveis de serem utilizadas como palco de atividades culturais e turísticas;

VIII - Definir programas junto ao empresariado local para implantação e manutenção das áreas utilizadas para atividades culturais e turísticas;

IX - Implementar programas que viabilizem as práticas culturais e turísticas associando-as aos espaços públicos.

Capítulo VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57 A Administração Municipal, em até 90 (noventa) dias a partir da publicação desta lei deverá recompatibilizar o Plano Plurianual e a Lei de Diretrizes Orçamentárias, no intuito de consignar dotações orçamentárias e recursos para a execução deste Plano Diretor.

Art. 58 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contidas na Lei Complementar nº 7 de 20 de novembro de 1992.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERTÃOZINHO, aos 10 de janeiro de 2008, 111 anos de Emancipação Político-Administrativa.

JOSÉ ALBERTO GIMENEZ
Prefeito Municipal

LUIZ GALVÃO CHAIM
Procurador Geral do Município

ALBERTO DOMINGUEZ CANOVAS
Secretário de Obras, Transporte e Conservação

JOSÉ MANOEL RODRIGUEZ BRAZ
Secretaria de Governo