



1785/95

LEI Nº 2.924, de  
04 de DEZEMBRO de 1995

Estabelece normas para regularização de loteamentos e desmembramentos ilegais e dá outras providências.

---

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUARATINGUETÁ**

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Artigo 1º** - Compete à Prefeitura Municipal de Guaratinguetá, de acordo com o que dispõe a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1976, que fixa diretrizes para parcelamento de solo para fins urbanos, regularizar loteamento ou desmembramento ilegal não autorizado ou executado sem observância das determinações do Ato Administrativo de Licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

**Parágrafo Único** - Para os fins desta lei, considera-se parcelamento ilegal aquele que foi executado ou iniciado sem autorização da Prefeitura ou em desacordo com o plano aprovado.

**Artigo 2º** - Caberá ao loteador o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica e jurídica, necessária à regularização plena do parcelamento.

**Artigo 3º** - A regularização plena, prevista nesta lei, pressupõe o atendimento aos seguintes requisitos:

I - apresentação do título de propriedade, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, da gleba parcelada;

II - comprovação de irreversibilidade do parcelamento implantado.

§ 1º - A Prefeitura poderá aceitar, para fins de regularização técnica do parcelamento do solo irregular e conseqüente emissão do Auto de regularização, previstos nesta lei, compromisso de venda e compra não registrado da gleba parcelada, desde que filiado a título de domínio devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - A situação de irreversibilidade do parcelamento, prevista no inciso II deste artigo, será caracterizada e comprovada por laudo técnico, que levará em consideração a localização do parcelamento, sua situação física, social e jurídica.

§ 3º - O laudo técnico de que trata o parágrafo anterior será elaborado por uma Comissão formada por um membro da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, um membro da Secretaria Municipal da Promoção Social e um membro da Secretaria Municipal para Assuntos Jurídicos, sendo presidida pelo Secretário Municipal de Planejamento e Coordenação.



**Artigo 4º** - Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta lei, a parte parcelada de uma gleba.

§ 1º - A área remanescente deverá ser considerada como gleba, para efeito de aplicação da legislação vigente de parcelamento de solo.

§ 2º - Se houver necessidade de fundir lotes na área parcelada, isto só ocorrerá com anuência dos adquirentes.

**Artigo 5º** - Poderão ser regularizados, desde que atendidas as exigências desta lei, quaisquer parcelamentos do solo, independentemente da zona do uso onde se localizam, comprovadamente existentes até 30 de Junho de 1994.

**Artigo 6º** - Ficam excluídos da regularização tratada nesta lei, os parcelamentos irregulares do solo, ou parte deles, que apresentam uma das seguintes características:

**I** - tenham sido executados em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, até a sua correção;

**II** - tenham sido executados em terrenos com declividade igual ou superior ao previsto nas legislações pertinentes, salvo se atendidas as exigências especificadas na legislação municipal;

**III** - tenham sido executados em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham sua ocupação por edificações, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico, elaborado pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo - IPT;

**IV** - tenham sido executados em terrenos alagadiços ou pantanosos.

**Artigo 7º** - Os parcelamentos do solo efetuados de acordo com o artigo anterior, serão objeto de encaminhamento ao Ministério Público de Notícia-Crime, para adoção de medidas de natureza penal.

**Artigo 8º** - Constatado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado, a Prefeitura Municipal, quando for o caso, ou o Ministério Público, promoverá a notificação do loteador ou seus sucessores.

§ 1º - A notificação dará um prazo de 30 (trinta) dias para que o loteador ou seus sucessores regularizem ou definam sua posição quanto à situação do loteamento ou desmembramento.



LEI Nº 2.924, de  
04 de DEZEMBRO de 1995

- fls. 3 -

**Artigo 8º - ...**

§ 2º - Os adquirentes, a partir da expedição da notificação, passarão a depositar as prestações restantes no Cartório de registro de Imóveis, de acordo com o disposto no artigo 666, do Código de Processo Civil.

§ 3º - Regularizado o loteamento, pelo loteador ou seus sucessores, estes promoverão judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, sendo necessária a citação da Prefeitura Municipal para integrar o processo judicial, bem como anuência do Ministério Público.

**Artigo 9º** - O disposto no artigo anterior e seus parágrafos, aplica-se a parcelamentos efetuados como fração ideal, parte ideal, condomínio, ou a qualquer título, que caracterize parcelamento de área ou gleba, na zona urbana ou de expansão urbana.

**Artigo 10** - Findo o prazo estabelecido na notificação e constatada a inexecutabilidade ou impossibilidade do loteador ou seus sucessores de terminarem o loteamento ou desmembramento, ou se desatendida aquela, a Prefeitura Municipal procederá à regularização, atendendo às peculiaridades de cada situação.

§ 1º - A Prefeitura Municipal fará a desapropriação do sistema viário e das áreas destinadas a equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, se necessário.

§ 2º - Quando for o caso, a desapropriação abrangerá toda a área ou gleba objeto do loteamento ou desmembramento.

§ 3º - As desapropriações serão feitas por preço simbólico, no valor total de até R\$ 1,00 (um real), desde que não seja atendido o disposto no artigo 8º e seus parágrafos.

§ 4º - Após a regularização de loteamento ou desmembramento, cujas prestações estavam sendo depositadas, a Prefeitura Municipal fará o levantamento judicial dessas prestações e, após se ressarcir das despesas realizadas, se houver saldo, este será entregue ao proprietário da área ou gleba.

**Artigo 11** - As áreas destinadas ao sistema viário, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres e os lotes existentes no projeto original, poderão ser alterados ou modificados se necessário.

**Artigo 12** - A Prefeitura Municipal regularizará as situações de fato, existentes até 30 de Junho de 1994, encaminhando ao Cartório de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:



**Artigo 12 - . . .**

**I** - planta do loteamento ou desmembramento, devidamente regularizada pela própria Prefeitura;

**II** - a planta conterá as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;

**III** - memorial descritivo de todos os lotes.

**Artigo 13** - Os adquirentes de lotes serão convocados por edital, divulgado na imprensa escrita e falada, para apresentarem a comprovação da aquisição de lote, de acordo com o que dispõe o artigo 15 e seu parágrafo único.

**Parágrafo Único** - O edital de convocação será divulgado por 03 (três) vezes, com interstício de 15 (quinze) dias, entre cada publicação.

**Artigo 14** - Após a comprovação, será feito o reconhecimento de posse, efetuando-se o lançamento do Imposto Predial ou Territorial Urbano, de acordo com cada caso.

**Parágrafo Único** - O reconhecimento da posse não implica, por parte da Prefeitura Municipal, no reconhecimento da propriedade, o que ocorrerá após o registro em Cartório.

**Artigo 15** - Para registro dos lotes, no Cartório de Registro de Imóveis, valerá como título hábil, o contrato de compromisso de venda e compra celebrado antes da regularização, desde que o adquirente comprove o pagamento ou depósito de todas as prestações do preço avençado, bem como o imposto de transmissão devido, sem prejuízo do cumprimento de outras exigências previstas na Lei de Registros Públicos.

**Parágrafo Único** - Gozará de idêntica validade o contrato de cessão, desde que firmado numa das vias do compromisso de venda e compra ou, embora formalizado em instrumento separado, venha acompanhado de instrumento de venda e compra.

**Artigo 16** - Se houver lotes remanescentes, os mesmo serão vendidos por preço obtido através de avaliação e, da importância obtida, após o ressarcimento das despesas realizadas pela Prefeitura Municipal, se houver saldo, este será entregue ao proprietário da área ou gleba.

§ 1º - A venda de lotes só poderá ser efetuada 90 (noventa) dias depois de atendido o que dispõe o artigo 13 e seu parágrafo único.

§ 2º - Quando necessário, os lotes remanescentes, ou parte desses lotes, deverão passar a integrar áreas públicas.



**LEI Nº 2.924, de  
04 de DEZEMBRO de 1995**

- fls. 05 -

**Artigo 17** - Não será admitida qualquer contestação sobre o valor das despesas realizadas pela Prefeitura Municipal, para regularização de loteamento ou desmembramento.

**Artigo 18** - As benfeitorias necessárias, para os loteamentos ou desmembramentos serão executadas de conformidade com o disposto no Capítulo V - Da Contribuição de Melhoria, do Código Tributário Municipal - Lei Complementar nº 02, de 10 de novembro de 1994.

**Artigo 19** - Todo parcelamento efetuado em desacordo com as normas legais e sem autorização da Prefeitura Municipal, constitui Crime Contra a Administração Pública, sujeito às penalidades estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Artigo 20** - O Poder Executivo, se necessário, baixará Decreto regulamentando a presente lei.

**Artigo 21º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARATINGUETÁ, aos quatro dias do mês de Dezembro de 1995.

= NELSON ANTONIO MATHÍDIOS DOS SANTOS =

PREFEITO

= CARLOS ALEXANDRE BARBOSA VASCONCELOS =  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

Publicada nesta Prefeitura na data supra.

Registrada no Livro das Leis Municipais nº XXVII.