



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**MENSAGEM N.º 10/2018**

De 08 de fevereiro de 2018

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação de Vossa Excelência e dessa Nobre Câmara Municipal, o incluso projeto de lei que dispõe sobre a regularização fundiária do parcelamento do solo do núcleo urbano do Jardim Santa Vitória.

Os trabalhos técnicos serão realizados mediante convênio com a Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" — ITESP, fundação pública vinculada à Secretaria de Estado da Justiça e da Defesa da Cidadania, no âmbito do Programa Estadual de Regularização Fundiária — Programa Minha Terra (Decreto nº 55.606, de 23/03/2010).

Informo que os Diretores dos Departamentos da Prefeitura estão à disposição para os esclarecimentos que forem solicitados pelos Senhores Vereadores.

Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência e demais membros dessa Augusta Casa meus protestos de elevado apreço e distinta consideração, **requerendo para este projeto de lei os benefícios da tramitação sob regime de urgência**, observadas as disposições regimentais de praxe.

**CLAUDIO JOSÉ DE GÓES**  
**PREFEITO**

**Ao Exmo. Sr.  
Newton Dias Bastos  
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal de  
São Roque – SP**



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**PROJETO DE LEI N.º 10, de 08/02/2018**

Dispõe sobre a regularização fundiária do parcelamento do solo do núcleo urbano do JARDIM SANTA VITÓRIA e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, autorizado a promover a regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado denominado JARDIM SANTA VITÓRIA, inserido em área maior registrada na matrícula nº 2.099 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque/SP, e considerado zona ZUE-Interesse Turístico, conforme artigo 68 da Lei Complementar nº 39 de 2006 (Plano Diretor do Município).

Parágrafo único. O parcelamento do solo de que trata o caput é declarado Área Especial de Interesse Social — AEIS e sua regularização será processada na modalidade REURB-S — Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, conforme artigo 6º-A, da Lei Complementar nº 82, de 03 de fevereiro de 2015, alterado pela Lei Complementar nº 84, de 15 de junho de 2015.

Art. 2º A finalidade da regularização fundiária de que trata essa lei é a titulação dos ocupantes de imóveis que preencherem os requisitos legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 3º Não serão objetos de titulação, por meio de legitimação fundiária, os imóveis utilizados para fins que não sejam de moradia e/ou exercício de atividade profissional.

§ 1º Não será legitimado o imóvel cujo ocupante seja concessionário, foreiro, proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, ou beneficiário de legitimação concedida anteriormente.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º Não será legitimado mais de um imóvel para o mesmo ocupante.

§ 3º Como exceção e desde que devidamente justificado e demonstrado o interesse público em cada caso concreto, na hipótese de imóvel urbano que não tenha finalidade residencial ou de atividade profissional, poderá ser legitimado pelo poder público a sua ocupação.

Art. 4º Será outorgado título de legitimação fundiária ao ocupante que preencher os seguintes requisitos mínimos:

I - posse de boa-fé, comprovada por justo título consistente em documento público ou particular, ou, em caso de inexistência ou dubiedade do documento, posse exercida sem oposição, por si ou seus antecessores;

II - utilização do imóvel como moradia própria ou de sua família, admitindo-se uso misto como moradia e local de atividade profissional do ocupante e/ou de seus familiares.

Art. 5º O ocupante que não preencher os requisitos para ser beneficiário de Legitimação Fundiária, de acordo com o disposto na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, poderá utilizar outros instrumentos de regularização fundiária, adaptando-se na forma que couber aos termos desta lei.

Art. 6º Fica a Prefeitura Municipal autorizada a fornecer a planta e memorial descritivo aos ocupantes de boa-fé que, apesar de não preencherem os requisitos para serem titulados, pretendam obter a regularização dominial de seus imóveis por outros meios dispostos pela legislação.

Art. 7º Para cada imóvel será autuado pela Prefeitura Municipal processo administrativo individual que conterá:

I - requerimento dos ocupantes;

II - cópias dos documentos de qualificação dos ocupantes;

III - documento comprobatório da aquisição dos direitos de posse sobre o imóvel ou declaração firmada pelos ocupantes com testemunhos idôneos de que exercem a posse por si e seus antecessores;



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

IV - comprovante de endereço;

V - comprovante de inscrição cadastral do imóvel na Prefeitura;

VI - Boletim de Informação Cadastral; e

VII - planta e memorial descritivo do imóvel.

Art. 8º A titulação dos imóveis será decidida pelo chefe do Poder Executivo com base em parecer de uma Comissão Especial, constituída por portaria e incumbida da apreciação de eventuais controvérsias acerca da comprovação dos requisitos exigidos para a legitimação.

Art. 9º. A Comissão Especial terá como membros:

I - dois representantes do Poder Executivo Municipal;

II - um procurador/advogado do município; e

III - um representante da Fundação ITESP, inscrito no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) ou na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

Parágrafo único. A Comissão Especial será presidida pelo representante do Poder Executivo.

Art. 10 O título de legitimação fundiária será expedido em favor de pessoa física, individualmente ou em composesse.

Art. 11 Para fins desta Lei, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

Parágrafo único. Para possibilitar a regularização das construções, o poder público poderá reconhecer as que foram erigidas em desacordo com o Código de Obras do Município ou legislação equivalente, desde que atendam as condições mínimas de habitabilidade, o que será atestado por profissional competente.

(Assinatura)



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 12 Após a decisão do chefe do Poder Executivo com base no parecer da Comissão Especial, será publicado edital contendo o rol de ocupantes habilitados a receber os títulos de legitimação fundiária em jornal local, regional ou órgão oficial, com prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação para eventuais interessados oferecerem reclamação por escrito, devidamente fundamentada, contra erros ou omissões.

§1º O eventual indeferimento do parecer mencionado no artigo 8º deverá ser feito por despacho fundamentado do chefe do Poder Executivo, remetendo-se o procedimento à Comissão Municipal, que emitirá novo parecer no prazo de 15 (quinze) dias.

§2º Apresentadas reclamações, a Comissão Especial sobre elas se manifestará no prazo de 15 (quinze) dias para decisão do chefe do Poder Executivo em igual prazo.

§ 3º As dúvidas ou litígios fundamentados, enquanto perdurarem, impedirão a expedição dos títulos dos imóveis afetados.

Art. 13 O título de legitimação fundiária conterá a qualificação completa dos beneficiários, informações acerca do processo administrativo e os dados elementares do imóvel.

Art. 14 A aplicação desta lei ater-se-á aos fins sociais, às exigências do bem comum e ao interesse público, sendo os casos omissos resolvidos com base na legislação de regência e, ainda, na analogia, costumes e princípios gerais de direito.

Art. 15 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 08/02/18**

**CLAUDIO JOSÉ DE GÓES  
PREFEITO**

/jra.-



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Lei Complementar n.º 39**

De 8 de novembro de 2006

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 03,

de 31/07/2006

AUTÓGRAFO N.º 2903, de 4/10/2006

Institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de São Roque e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições e nos termos do § 1º do artigo 182 da Constituição, da Lei Complementar Federal nº 10.257, de 10/07/2001 – Estatuto da Cidade, e do artigo 261 da Lei Orgânica do Município,

Faz saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e ele promulga a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Esta Lei Complementar, em consonância com o que dispõe o artigo 182, § 1º da Constituição Federal, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e o artigo 261 da Lei Orgânica do Município da Estância Turística de São Roque, como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e rural do Município, tem por objetivo a função social da cidade e da propriedade imobiliária urbana e rural, assim como o desenvolvimento econômico e melhoria na qualidade de vida de seus habitantes.

**Art. 2º.** O Plano Diretor, que abrange a totalidade do território do Município da Estância Turística de São Roque, é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município, regulamenta os processos de urbanização e ocupação do solo urbano, rural e as áreas de preservação ambiental, integra o processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, a Lei das Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

*(Assinatura)*



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

mais próximos às áreas urbanas, sendo que as regras valem para uma profundidade de 60,00 (sessenta) metros a partir do alinhamento da via.

**Parágrafo único.** Destina-se predominantemente à implantação de comércio e serviços de grande porte, como depósitos e garagens.

**Art. 65.** A Zona Corredor de Verticalização (ZUCV) corresponde aos imóveis lindeiros à Av. Antonino Dias Bastos e Av. John Kennedy, sendo que as regras valem para uma profundidade de 60,00 (sessenta) metros a partir do alinhamento da via.

**Parágrafo único.** Destina-se predominantemente à implantação de construções verticalizadas destinadas para diferentes usos.

**Art. 66.** Fica instituída na Macrozona de Consolidação Urbana nos Perímetros Mailasqui, São João Novo e Cangüera a ZUR – md – Predominantemente Residencial de Média Densidade.

**Parágrafo único.** Os limites das zonas para cada perímetro estão representados nas Cartas anexas, a saber:

- I – Carta V – Macrozona de Consolidação Urbana – Perímetro Mailasqui – Zonas Urbanas;
- II – Carta VI – Macrozona de Consolidação Urbana – Perímetro São João Novo – Zonas Urbanas;
- III – Carta VII – Macrozona de Consolidação Urbana – Perímetro Cangüera – Zonas Urbanas.

**Art. 67.** A Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade (ZUR-md) destina-se predominantemente à implantação de residências, em diversos padrões de ocupação, inclusive para habitação popular, com controle das edificações verticais, adensamento e da intensidade de ocupação.

**Parágrafo único.** Será admitida a implantação de comércio, serviços e indústrias não incômodas.

**Art. 68.** A Macrozona de Urbanização Específica está subdividida em cinco zonas urbanas:



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

I – ZUE – Chácaras em São João Novo – Zona de Urbanização Específica com chácaras de recreio;

II – ZUE – Chácaras em Manancial – Zona de Urbanização Específica com chácaras de recreio em Área de Proteção ao Manancial de Água para Abastecimento Público do Rio Sorocamirim, além de estarem localizadas dentro do limite da APA de Itupararanga;

III – ZUE – Interesse Turístico – Zona de Urbanização Específica com chácaras em regiões de grande visibilidade da paisagem e de interesse turístico;

IV – ZUE – Desenvolvimento Econômico – Zona de Urbanização Específica em área lindreira à Rodovia Castello Branco destinada ao desenvolvimento industrial e de atividades correlatas à rodovia;

V – ZUE – Ocupação Estratégica – Zona de Urbanização Específica em área lindreira à Rodovia Castello Branco destinada ao desenvolvimento industrial e de atividades correlatas à rodovia, mas que dadas as particularidades da área necessitam de plano de urbanização a qual definirá seu uso específico.

## Parágrafo único. VETADO

### SEÇÃO IV Das Áreas de Especial Interesse

Art. 69. Ficam definidos no território do Município da Estância Turística de São Roque onze perímetros de Área de Especial Interesse Ambiental (AEIA), indicados na Carta VIII – “Áreas de Especial Interesse”:

I – AEIA 1 – Área de Especial Interesse Ambiental do Alto da Serra;

II – AEIA 2 – Área de Especial Interesse Ambiental do Morro do Saboó;

III – AEIA 3 – Área de Especial Interesse Ambiental Fazenda São Joaquim;

IV – AEIA 4 – Área de Especial Interesse Ambiental da Mata da Câmara;

V – AEIA 5 – Área de Especial Interesse Ambiental do Morro do Cruzeiro;

VI – AEIA 6 – Área de Especial Interesse Ambiental do Morro do Monjolinho;

C



## Lei Complementar n.º 82

De 3 de fevereiro de 2015.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 01/15-E.

De 27 de janeiro de 2015.

AUTÓGRAFO N.º 4.337 de 02/02/2015.

(De autoria do Poder Executivo)

Dispõe sobre a Legalização Fundiária Plena nas Áreas Especiais de Interesse Social – e dá outras providências.

DANIEL DE OLIVEIRA COSTA, Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e ele promulga a seguinte Lei Complementar:

### CAPÍTULO I

#### DOS OBJETIVOS E CARACTERIZAÇÃO

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o processo de legalização dos núcleos habitacionais nas Áreas Especiais de Interesse Social de que trata a Lei Complementar nº 39, fixando normas e procedimentos específicos para regularização fundiária plena.

Parágrafo Único. Entende-se por regularização fundiária plena a regularização urbanística, jurídico-administrativa e socioambiental dos núcleos situados nas Áreas Especiais de Interesse Social, no âmbito do município, de modo a integrá-las à estrutura urbana da cidade.

Art. 2º São princípios básicos a serem observados no processo de legalização do solo nas Áreas Especiais de Interesse Social:

I – a utilização e/ou a adequação da propriedade a sua função social;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE  
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 5º Têm competência para solicitar a transformação de área em AEIS:

I – o Departamento de Planejamento e Meio Ambiente – DPM ou outro que vier a substituí-lo;

II – o Conselho da Cidade;

III - as entidades representativas dos moradores dos núcleos habitacionais envolvidos, desde que regularmente constituídas e dotadas de personalidade jurídica;

Art. 6º Suprimido.

Art. 6º-A Ficam incluídos como AEIS (Área Especial de Interesse Social) os seguintes bairros do Município: Vila Lino, Vila Guilhermina, Coopertec, Jardim Santa Vitória, Vila dos Crentes, Bairro do Goianã, Alpes do Guaçu, Jardim Ponta Porá, Vale dos Pássaros, Vinhedos I, II, e III, São João Velho, São Julião e Vila Vinhas.

CAPÍTULO III  
DA LEGALIZAÇÃO URBANÍSTICA

Seção I

Do plano urbanístico

Art. 7º Para cada AEIS, quando couber deverá ser elaborado um plano de regularização específico que deverá observar as condições físico-morfológicas e a situação fundiária dos assentamentos habitacionais.

Art. 8º Preliminarmente a remoção forçada, o Poder Público buscará a remoção, por meio de solução negociada com a comunidade.

Art. 9º Os planos de regularização específicos obedecerão às exigências previstas nesta Lei, bem como o disposto na Lei Federal nº 11.977/2009.

CAPÍTULO IV



# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoporto@camarasaoporto.sp.gov.br](mailto:camarasaoporto@camarasaoporto.sp.gov.br)  
São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

## LEI COMPLEMENTAR N° 84

De 15 de Junho de 2015

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 001-L, de  
11/03/2015

AUTÓGRAFO N° 4.404/2015, de 18/05/2015

(De autoria do Vereador Rodrigo Nunes de Oliveira -  
DEM)

*Dá nova redação ao Artigo 6º-A da Lei  
Complementar nº 82, de 03 de Fevereiro de 2015*

O Presidente da Câmara Municipal da Estância  
Turística de São Roque - SP,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância  
Turística de São Roque manteve e eu promulgo, nos  
termos do § 7º, do artigo 62, da Lei Orgânica do  
Município, a seguinte Lei:

**Art. 1º Art. 1º O Artigo 6º-A da Lei Complementar nº  
82, de 03 de Fevereiro de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:**

*"Art. 6º-A Ficam incluídas como AEIS (Área Especial de Interesse Social) os seguintes bairros do Município: Vila Lino, Vila Guilhermina, Coopertec, Jardim Santa Vitória, Vila dos Crentes, Bairro do Goianã, Alpes do Guaçu, Jardim Ponta Porá, Vale dos Pássaros, Vinhedos I, II, e III, São João Velho, São Julião, Vila Vinhas, Gabriel Piza, Floradas do Sino, Chácara Vale das Flores, Mirante da Serra, Cascavel, Vila Nova São Roque e Sítio Capela São João Novo IV."*

**Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data  
de sua publicação.**

**FLÁVIO ANDRADE DE BRITO**  
Presidente

**Publicada aos 15 de Junho de 2015 na Secretaria Administrativa da Câmara Municipal  
da Estância Turística de São Roque.**

**LUCIANO DO ESPÍRITO SANTO**  
Diretor Técnico Legislativo

Projeto de Lei aprovado na 10ª Sessão Ordinária, realizada em 18 de Maio de 2015.  
Veto rejeitado na 22ª Sessão Extraordinária, realizada em 08 de Junho de 2015.