PROJETO DE LEI

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO, REALIZADOS IRREGULAR OU CLANDESTINAMENTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1.º Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização, nos termos desta Lei, dos parcelamentos do solo na zona urbana do Município, implantados irregular ou clandestinamente em desacordo com os preceitos da Lei Municipal n.º 1.376, de 26 de setembro de 2001, e demais normas urbanísticas vigentes.

Art. 2.º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - irregulares, os parcelamentos que obtiveram aprovação municipal do respectivo plano, mas foram implantados em desconformidade com o ato de aprovação ou disposições legais incidentes e que não tenham sido registrados no competente ofício imobiliário;

II - clandestinos, os parcelamentos do solo realizados sem aprovação municipal dos respectivos planos;

III - parcelamento do solo, todas as formas de subdivisão de gleba ou lote, por quaisquer das modalidades previstas na Lei Municipal n.º 1376, de 26 de setembro de 2001;

IV - loteamento, a subdivisão de gleba em que tenham sido abertas vias de comunicação ou reservadas áreas para esse fim ou em que sua abertura devia ocorrer pela projeção do traçado viário oficial da cidade ou de vila.

Art. 3.º A regularização considerará os aspectos urbanísticos e fundiários.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, entende-se por regularização:

I - urbanística, o cumprimento das normas vigentes quanto a obras e serviços de infra-estrutura urbana, em especial, a abertura das ruas, implantação do meio-fio e dos equipamentos urbanos de abastecimento de água, energia elétrica, esgoto e iluminação pública;

II - fundiária, a instrução documental que permita o registro imobiliário do parcelamento e possibilite o registro dos lotes ou terrenos em nome dos adquirentes ou seus sucessores, nos termos do Provimento n.º 28, de 2004, da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Art. 4.º O Poder Executivo poderá promover a regularização urbanística e fundiária conjuntamente, ou em etapas distintas, dando preferência à fundiária.

Art. 5.º Para fins de regularização fundiária, o competente órgão do Poder Executivo notificará os proprietários da gleba ou lote parcelados, ou os responsáveis pelo parcelamento, para que apresentem, no prazo de 60 (sessenta) dias:

I - título de propriedade do imóvel parcelado;

II - certidão negativa de ação real ou reipersecutória referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;

III - certidão relativa a ônus reais do imóvel;

IV - planta do imóvel e respectiva descrição;

V - planta do parcelamento executado, com indicação das vias de comunicação, locação e dimensões dos lotes;

VI - memorial descritivo dos lotes, com indicação dos alienados ou compromissados e das áreas não comprometidas;

VII - relatório circunstanciado das vendas ou promessas de compra e venda efetuadas, identificando os adquirentes ou atuais ocupantes e os terrenos edificados.

§1.º De posse dos elementos especificados no *caput* deste artigo, o competente órgão municipal vistoriará a área parcelada, com vistas a confirmar as informações constantes dos documentos apresentados.

§2.º Verificado pelo órgão que o traçado, quando for o caso, não atende à necessidade de circulação, em face do reduzido gabarito das vias de comunicação implantadas ou previstas, proporá aos responsáveis pelo parcelamento e aos adquirentes dos lotes, quando possível, a alteração das dimensões dos terrenos de modo a possibilitar a correta implantação do sistema viário no futuro, modificando-se, para esse fim, a planta do loteamento e o memorial descritivo, bem como o contrato ou outro instrumento firmado entre as partes envolvidas.

§3.º Das alterações previstas no parágrafo anterior, não poderão resultar lotes com testada inferior a 5m (cinco metros) e área inferior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§4.º Havendo lotes não compromissados, serão assinalados na planta do parcelamento e no memorial descritivo, como áreas de uso institucional, a serem registradas em nome do Município, no percentual previsto na lei municipal de parcelamento do solo, compreendidas as áreas ocupadas com as vias de comunicação.

§5.º Elaborados a planta e memorial definitivos, serão aprovados pelo Município, com validade apenas para fins de regularização fundiária.

Art. 6.º Quando não forem localizados os proprietários da gleba ou lote parcelado ou os responsáveis pelo parcelamento, ou estes, notificados, não providenciarem, dentro do prazo que lhes for assinado, na documentação prevista no artigo 5.º, a iniciativa da regularização poderá ser tomada pelos adquirentes dos lotes, através de comissão de representantes eleitos, cabendo-lhes providenciar na documentação necessária.

Parágrafo único. Na inviabilidade, por qualquer razão, de os adquirentes desincumbirem-se da iniciativa e providências referidas neste artigo, caberá ao Poder Executivo adotar todas as medidas necessárias à instrução do expediente para regularização fundiária dos parcelamentos, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal dos proprietários ou responsáveis por sua implantação irregular ou clandestina.

Art. 7.º O Poder Executivo somente promoverá a regularização fundiária nos casos de parcelamentos que configurem situações consolidadas, nos termos dos §§ 1.º e 2.º, do artigo 2.º, do Provimento n.º 28/04 - CGJ, cabendo ao Poder Executivo, após levantamento da situação dos parcelamentos, especificar as condições peculiares que devam atender para dita regularização.

Parágrafo único. No caso de incumbir-se o Município dos atos conducentes à regularização, os respectivos custos deverão ser registrados para fins de posterior ressarcimento contra os responsáveis.

Art. 8.º A regularização urbanística dos parcelamentos irregulares ou clandestinos poderá ser promovida pelo Município, sempre às custas e por conta dos proprietários originais das glebas parceladas ou dos parceladores, cabendo ao Poder Executivo propor as medidas cautelares para garantia da ação de ressarcimento.

Parágrafo único. Quando, comprovadamente, os responsáveis pelo parcelamento não dispuserem de patrimônio para suportar a execução da obrigação de ressarcimento das despesas realizadas pelo Município, os custos dos programas de obras e serviços necessários à regularização urbanística serão recuperados, através da Contribuição de Melhoria, cobrada dos beneficiados, nos termos da Lei específica.

Art. 9.º Na hipótese de não ser possível, na regularização urbanística de que trata esta Lei, atender a todas as condicionantes urbanísticas previstas na Lei Municipal n.º 1.376/2001, no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e demais leis pertinentes, em especial quanto às

vias de circulação, áreas para equipamentos comunitários e urbanos, o Poder Executivo incluirá nas futuras leis atinentes ao Plano Plurianual e de Diretrizes Orçamentárias, objetivos e metas para suprir as deficiências, alocando dotações específicas para esse fim nas leis orçamentárias anuais.

Art. 10. O Poder Executivo fará exaustivo levantamento dos parcelamentos irregulares e clandestinos existentes ou em formação e notificará os responsáveis ou adquirentes nos termos do artigo 38 e seguintes da Lei Federal n.º 6.766, de 20 de dezembro de 1979, adotando todas as medidas administrativas e judiciais cabíveis para sustar a venda de novos lotes e o início de construções, e promovendo a responsabilização por infração aos artigos 50 a 52 da Lei n.º 6.766/79.

Art. 11. O Poder Executivo regulamentará, no que couber, a presente Lei.

Art. 12. Para atender as despesas decorrentes desta Lei, o Poder Executivo fica autorizado a abrir, no corrente exercício, crédito especial até o valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), para cobertura da seguinte dotação orçamentária:

05 – Secretaria de Obras e de Trânsito
01 – Órgão Subordinado
15 – Urbanismo
451 – Infra-estrutura Urbana
2160 – Regularização de Loteamentos
33.90.30 – Materiais de Consumo
0001 – Livre R$ 1.000,00
33.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica
0001 – Livre R$ 1.000,00
44.90.51 – Obras e Instalações
0001 – Livre R$ 6.000,00

Objetivo: alocar recursos para regularização de parcelamentos do solo irregulares, em razão de condenações judiciais já transitadas em julgado.

Art. 14. O crédito especial aberto no artigo anterior será coberto pela redução das seguintes dotações orçamentárias:

05 – Secretaria de Obras e de Trânsito
1023 – Extensão de Redes de Esgoto e Canalização de Sangas
44.90.51.00.00.00.00 – Obras e Instalações
0001 – Livre R$ 8.000,00

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Agudo, aos 06 de setembro de 2007.

ARI ALVES DA ANUNCIAÇÃO
Prefeito Municipal

MENSAGEM

Ao cumprimentarmos Vossas Excelências, encaminhamos para apreciação desse egrégio Poder Legislativo, o Projeto de Lei que DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO, REALIZADOS IRREGULAR OU CLANDESTINAMENTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A existência de parcelamentos irregulares, traz conseqüências à toda comunidade, porquanto a inobservância das normas urbanísticas gera problemas em relação à segurança, à salubridade, ao conforto, à funcionalidade e à estética da cidade.

Os conceitos de solo urbano referem-se à destinação de uso dada ao solo (imóvel). O loteamento caracteriza-se pela divisão de uma gleba em lotes destinados à abertura ou modificações de logradouro público e pela destinação urbana dos lotes, ao passo que o desmembramento tem por características principais a divisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, o aproveitamento do sistema viário existente e a destinação urbana em lotes. São inúmeras as maneiras pelas quais se dá a transgressão às normas legais, como diversas, também, são as razões e os efeitos de violação.

A regularização dos loteamentos irregulares é dever que incumbe, principalmente, ao parcelador e, na omissão deste, o Município, mas as decisões judiciais têm declarado a existência da responsabilidade solidária entre os mesmos.

Em caráter excepcional, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento, desde que sejam dados, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

Estes lotes recebidos nos termos previstos na lei deverão ser destinados, quando necessários, a programas de habitação popular.

Como várias ações judiciais tramitam no judiciário, condenando solidariamente o Município, necessária se faz a existência de legislação pertinente objetivando a regularização dos loteamentos clandestinos existentes no Município. Para tanto, rogamos pela aprovação do Projeto em pauta, em regime de urgência.

Atenciosamente,

ARI ALVES DA ANUNCIAÇÃO,
Prefeito Municipal.