Estado do Rio Grande do Sul
MUNICIPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 520 7000
99700-000 Erechim – RS

Of. Câm. n° 040/2003 **Erechim, 23 de Abril de 2003.**

Senhor Presidente:

Estamos encaminhando Projeto de Lei nº 024/2003, para ser apreciado pelo Egrégio Poder Legislativo, que ***"NORMATIZA A REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PRÓPRIAS DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"***,

Certos de sua atenção, aproveitamos o ensejo para reiterar votos de apreço e consideração.

Atenciosamente

ELOI JOÃO ZANELLA
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
Ver. EDSON DE GERONI
DD. Presidente da Câmara de Vereadores
Nesta

Estado do Rio Grande do Sul
MUNICIPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 520 7000
99700-000 Erechim – RS

PROJETO DE LEI Nº 024/03

NORMATIZA A REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PRÓPRIAS DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art.1º - Fica o Executivo Municipal autorizado a regularizar as áreas pertencentes ao Município, livres de gravame ou de finalidade específica.

Art.2º - As regularizações, que se darão através da outorga de domínio, precedida de expediente administrativo, deverão comprovar:

a) ocupação da área, com posse efetiva, pelo período mínimo de 5 (cinco) anos, para uso do requerente e de sua família como moradia;

b) uso exclusivo da área como residência para o grupo familiar;

c) não possuir o requerente outro imóvel urbano, tanto na condição de dono, quanto de posseiro.

Art.3º - Ao adquirente do domínio do imóvel fica vedada a possibilidade de venda locação ou cessão, pelo período de 5 (cinco) anos, a contar do registro do título de propriedade, sob pena de reversão do imóvel ao Município

Parágrafo único: A sucessão "causa mortis" autorizará a transferência ao sucessor, independente de prazo.

Art.4º - O valor de cada imóvel será estabelecido por comissão de avaliação especialmente designada composta por três servidores do Município e por dois representantes do setor imobiliário do Município, indicados pela representação do setor.

Art. 5º - O adquirente poderá efetuar o pagamento do valor em até 250 vezes, cujo montante será convertido em URMS. A prestação mensal não poderá ser inferior ao valor anual de 15 URMS,

§ 1º - Os pagamentos mensais não serão acrescidos de juros.

§ 2º - Em caso de inadimplência, serão aplicados a multa e o juro previstos no Código Tributário Municipal.

§ 3º - A inadimplência de 5 (cinco) prestações autoriza o Município a considerar toda a dívida vencida e efetuar sua execução.

§ 4º - Para fins contratuais, o adquirente declarará em quantas prestações pretende quitar o terreno.

§ 5º - Em casos, cuja inadimplência ocorrer por motivos de força maior, comprovados por laudo de assistente social do Município, as prestações vencidas, se o contrato for com número de prestações mensais inferior ao previsto no artigo 5º poderão ser transferidos para o final do contrato até atingir-se o número de prestações nele previsto.

Art. 6º - Pago o preço, serão tomadas pelo Município todas as providências para a transferência do domínio, arcando o adquirente com todas as despesas.

Art. 7º - As despesas de infraestrutura serão executadas pelos mutuários, preferencialmente por mutirão, fornecendo o Município o material necessário, quando a regularização for de núcleo de moradores.

Parágrafo único: Quando as obras não puderem ser executadas por mutirão, o Município cobrará 50% do valor da mão de obra dos moradores, na forma de contribuição de melhoria.

Art. 8º - Os terrenos a serem regularizados pela presente lei não poderão ser inferiores a 175 m² bem como superiores a 360 m².

Art. 9º - Os núcleos de moradores, cujas áreas não foram loteadas, sofrerão o parcelamento a ser efetuado pelo Município, respeitadas as dimensões mínima e máxima do artigo anterior.

Art. 10 – As áreas, dentro do loteamento, cuja ocupação não permitir o desmembramento em lotes com as dimensões previstas, serão deixados em condomínio, tão somente com a especificação das áreas ocupados por cada morador.

Art. 11 – Da área em condomínio será outorgado título de uso a cada condômino, correspondente à fração que cada um ocupa, preenchidas as condições do artigo 2º.

§ 1º – O usuário, fica obrigado ao previsto no artigo 3º, sendo a obrigação do titular de uso permanente.

§ 2º - O Município criará loteamentos com a finalidade específica de relocação de moradias, sendo os terrenos alienados nas condições previstas nesta lei, para receber os usuários dos condomínios remanescentes nos núcleos loteados.

§ 3º - Dos condomínios remanescentes, serão relocados para os loteamentos previstos no § 2º tantos usuários quantos necessários, para que a área de cada um fique com as dimensões mínimas previstas no art. 8º, nele permanecendo os usuários com maior tempo de moradia na área.

§ 4º - Se por motivo de força maior o adquirente ou usuário necessitarem alienar ou fazer cessão do uso, somente poderá concretizar o fato, com autorização do Município, expedida pelo Sr. Prefeito Municipal, ou Secretário por ele designado.

Art. 12 - O Executivo Municipal procederá a regularização da transferência de posse dos imóveis ocorrida entre os mutuários e atuais ocupantes, nos núcleos habitacionais Agrícola I e II e Paiol Grande I e II observado:

a) Os contratos deverão estar com suas prestações rigorosamente em dia.

b) O atual ocupante deverá estar na posse do imóvel e ocupando-a para moradia de sua família, pelo período mínimo de doze meses.

c) O novo mutuário assumirá todas as obrigações previstas no contrato existente.

Art. 13 - Em todas as regularizações efetuadas por lei específica, o Executivo Municipal fica autorizado a fazer a correção de eventuais erros dos nomes dos beneficiados, bem como a substituição de seus atuais beneficiados se a posse foi transferida a outrem observado:

a) Que tenham sido cumpridas as previsões da lei específica ou do contrato e os compromissos financeiros estejam rigorosamente em dia;

b) Que a posse tenha sido transferida por pelo mínimo a 12 (doze) meses;

c) O novo beneficiado assumirá com o Município todas as obrigações ainda não cumpridas pelo primeiro beneficiado.

Art. 14 – Os imóveis do Município, afetados ou com destinação específica, somente poderão ser objeto de cessão de uso.

Art. 15 – A cessão de uso, cujo título será concedido por via administrativa, será exclusivamente para moradia, devendo o ocupante comprovar que lá residiu, pelo período de 5 (cinco) anos, até 30 de junho de 2001, sem interrupção e sem oposição.

Art. 16 – O ocupante de áreas que tenham destinação específica, em especial as áreas verdes, poderão ter seu direito de uso assegurado em outra área, indicada pelo município.

Art. 17 – Se mais conveniente para o Município, face o número de ocupantes, as áreas de uso pré-estabelecido, ou áreas verdes, poderão ser desafetadas e transferidas para o patrimônio disponível do Município.

§ 1° - Se a desafetação for sobre área verde, esta deverá ser substituída por outra, com aprovação da FEPAM e anuência do loteador.

§ 2° - A nova área afetada deverá ser especificada junto ao Projeto de loteamento original, bem como o gravame registrado no RI (Registro de Imóveis).

§ 3° - As áreas transferidas ao Patrimônio disponível do Município serão regularizadas nos parâmetros estabelecidos pela presente lei.

Art. 18 – Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ERECHIM, 23 DE ABRIL DE 2003.

ELOI JOÃO ZANELLA
Prefeito Municipal

Estado do Rio Grande do Sul
MUNICIPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 520 7000
99700-000 Erechim – RS

J U S T I F I C A T I V A

Remetemos-lhe, em anexo, o Projeto de Lei que autoriza a regularização de terrenos de domínio do Município, hoje ocupados.

O Município possui dois tipos de terrenos: uns, pertencentes ao patrimônio disponível, outros, afetados com destinação específica.

De há muitos anos, tanto uns quanto outros estão tomados por pessoas carentes, cuja situação lhe impõe insegurança, bem como, ao município, uma série de problemas entre os quais, ter suas áreas invadidas.

Não podemos, além de por disposição de norma federal, em especial, pelo problema social que geraria, pura e simplesmente retomarmos as áreas, cujos despejos colocaria ao desabrigo centenas de famílias.

Assim, entendemos mais oportuno efetuar-se regularização, solucionando-se em definitivo um fato que há anos se arrasta sem solução.

As peculiaridades das áreas ocupadas são tantas e tão diferentes, que fica impossível a sua regularização, no estado em que se encontram, por Lei específica, até porque esta não é a forma tecnicamente mais correta, entre outros fatores, pela falta de isonomia e igualdade entre os ocupantes e pela impossibilidade de urbanização no estado atual dessas áreas.

Assim, propomos, no presente Projeto, as normas gerais a serem seguidas nos procedimentos administrativos, a fim de que se viabilize a regularização com tratamento igualitário a todos os ocupantes.

A regularização prevê:

1. Para as áreas integradas ao patrimônio disponível, a transferência de domínio, preenchidas as seguintes condições:

a) ocupação pelo prazo de 05 (cinco) anos com destinação de uso para o grupo familiar;

b) área máxima a ser transferida de 360m² e área mínima de 175m². A área mínima é estabelecida para que se oportunize uma qualidade de vida digna aos ocupantes e a máxima para que se faça justiça social, uma vez que os pagamentos são a longo prazo e sem juros;

c) efetuado o pagamento integral, serão providenciadas as escrituras dos terrenos e transferidas aos ocupantes em definitivo;

d) existem ocupações que hoje formam verdadeiros núcleos habitacionais, absolutamente desordenados, tanto no aspecto do arruamento quanto no tamanho dos terrenos, que geram problemas de insegurança pessoal e de saúde.

Estas áreas, respeitando-se ao máximo possível as situações existentes, serão parceladas nos tamanhos dos terrenos mínimos e máximos previstos, e com um arruamento que ofereça um mínimo de segurança.

As áreas ocupadas dentro do todo maior e que não atinjam o mínimo previsto serão deixados em condomínio, recebendo, seus ocupantes, título de posse.

2. Para as áreas ocupadas e que tenham afetação, como acontece nas reservas de loteamento, e nas áreas destinadas a futuras ruas, a regularização se dará de forma diferenciada, pela impossibilidade de se transferir o domínio. Nestas áreas, seguir-se-á o seguinte procedimento:

a) levantamento da área;

b) demarcação da área ocupada individualmente;

c) concessão de uso, atendidos os requisitos previstos no Projeto.

Para solução em definitivo das ocupações em áreas disponíveis que ficaram em condomínio ou áreas afetadas, será criado loteamento que ofereça o local para estas pessoas serem relocadas. Estes loteamentos se destinarão exclusivamente para relocações, e os terrenos serão alienados nas mesmas condições dos regularizados.

Nas áreas afetadas, como áreas verdes, se o custo for menor do que a relocação para o loteamento supra especificado, o Município poderá afetar outra área, desafetando a ocupada e regularizando-a como imóvel disponível. Se a área for reserva de loteamento, o procedimento será aprovado pela FEPAM e terá anuência de loteador.

Outro problema que deve ser enfrentado e que está causando transtornos, inclusive sendo causa da inadimplência, tanto em regularizações feitas quanto nos loteamentos sociais, é a troca de promitentes compradores que houve ao longo dos anos.

Assim, busca-se autorização para que estes problemas também sejam solucionados, da forma especificada no Projeto.

Com o advento do Estatuto das Cidades e da edição da Medida Provisória 2.220, houve a necessária flexibilização na Legislação Federal a que se tomassem as medidas ora propostas.

O objetivo do Projeto, além de buscar as regularizações em si, é que sejam feitos, para se transformarem numa solução, e não num problema para o futuro.

Por tal, é que submetemos o presente à apreciação do Poder Legislativo, salientando que as restrições impostas buscam um mínimo de qualidade de vida aos ocupantes.

ELOI JOÃO ZANELLA
Prefeito Municipal