Projeto de Lei /2023

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária (PMRF), concede licenciamento automático, coíbe invasões, adota medidas de proteção ao meio ambiente e fixa outras providências.

A Câmara Municipal de Ilhéus DECRETA:

Capítulo I
Diretrizes Gerais

Art. 1º - Esta Lei institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária (PMRF).

Art. 2º - São diretrizes do PMRF:

I. A regularização extrajudicial ou judicial célere e desburocratizada de direito de propriedade adquirido por usucapião, legitimação de posse e de direito real de concessão de uso especial para fins de moradia (arts. 1.225, I e XI do Código Civil);

II. O incentivo ao empreendedorismo e à atividade empresarial privada, por meio da exploração comercial da propriedade regularizada;

III. O combate à corrupção, por meio da simplificação e transparência dos procedimentos administrativos;

IV. O combate à ocupação irregular de imóveis públicos, em especial perpetrada por movimentos organizados que atuem de forma explícita ou velada;

V. A desjudicialização dos procedimentos e da resolução de conflitos;

VI. A preservação ambiental, incluída a urbanização racional e planejada;

VII. A redução de etapas burocráticas, em especial pela informatização e concentração de atividades de órgãos públicos;

VIII. O uso racional de receitas extra orçamentárias para o cumprimento de fins urbanísticos, em especial os previstos nas Leis Municipais 14.023 de 2005, 15442 de 2011, no Código de Trânsito Brasileiro e no estatuto das Cidades;

IX. A proteção à função social da propriedade.

Capítulo II
Da usucapião

Art. 3º - É dever do Município se manifestar sobre o pedido de usucapião administrativo dentro do prazo previsto no art. 216-A da Lei 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos), salvo motivo justificado.

Art. 4º - O Município manterá endereço unificado para o recebimento das intimações promovidas pelos oficiais de registro de imóveis, sejam elas postais ou feitas por oficiais de cartórios de títulos e documentos.

§ 1° - O endereço ficará disponível permanentemente no sítio eletrônico da Prefeitura e será comunicado ao CNJ e à corregedoria do Tribunal de Justiça da Bahia (TJ-BA), para que haja plena ciência de todos os ofícios extrajudiciais de registro.

§ 2° - O endereço será determinado pela Procuradoria-Geral do Município e o serviço de protocolo será por ela controlado, sem necessidade de intervenção de outros órgãos.

§ 3° - Nas hipóteses de permissão legal ou regulamentar, o recebimento de intimações poderá ocorrer pela via eletrônica, por meio de sistema vinculado à Procuradoria-Geral do Município e por ela controlado.

Art. 5º - O Município manterá cadastro eletrônico unificado dos imóveis públicos, cujo acesso será compartilhado por servidores de todas as áreas e franqueado aos interessados.

§ 1º - Em nenhuma hipótese o Município poderá valer-se da indisponibilidade do sistema eletrônico para não responder as intimações ou para atrasá-las.

§ 2º - Regulamento disporá sobre os prazos e forma da criação do cadastro centralizado.

§ 3º - Até que adotem as medidas necessárias para formar o cadastro eletrônico unificado, o Município centralizará as informações relativas aos imóveis no departamento de gestão de patrimônio imobiliário (DGPI), ou órgão que tenha as mesmas atribuições.

§ 4º - Os setores detentores de informação ou cadastro necessários ao cumprimento deste artigo disponibilizarão, de forma eletrônica, imediata, permanente e atualizada, tais informações ao DGPI, permitindo acesso direto, irrestrito, imediato e desimpedido por este órgão.

Art. 6º - Se a descrição do imóvel usucapienda coincidir com área particular, de loteamento registrado, o Município desde logo manifestará seu desinteresse na causa.

Art. 7º - Se a área que se pretende usucapir for parcialmente pública e parcialmente privada, o Município identificará a porção pública, impugnando-a, e não se oporá à usucapião da área privada.

Art. 8º - Se a usucapião ocorrer pela via judicial, seja porque não foi utilizado o procedimento administrativo do art. 216-A da Lei federal 6.015 de 1973 ou por haver qualquer óbice à usucapião extrajudicial, o Município aplicará no processo judicial os dispositivos previstos nesta lei.

§ 1º - Qualquer hipótese de desinteresse do Município na área usucapienda será manifestada ao juízo diretamente pelo Procurador do Município oficiante, sem necessidade de anuência ou consulta ao superior hierárquico.

§ 2º - O endereço, físico ou eletrônico, usado para receber intimações extrajudiciais pode ser utilizado para intimações em processos judiciais envolvendo usucapião.

§ 3° - Os prazos de resposta serão os mesmos do Código de Processo Civil.

Art. 9º - O Município não impugnará o pedido de usucapião administrativo ou judicial, manifestando seu desinteresse, quando não houver comprovação documental do domínio público municipal sobre o imóvel usucapiendo, no todo ou em parte.

§ 1º - Tratando-se de área particular afetada ao interesse público, o Município não impugnará a ação de usucapião, mas adotará as medidas cabíveis à desocupação da porção afetada.

§ 2º - A afetação, que pode ocorrer por lei, ato administrativo ou fato jurídico, não transfere a propriedade do bem ao domínio municipal, mas autoriza a proteção de sua posse pelo Município através da via administrativa ou judicial.

§ 3º - A desafetação depende de prévia autorização legislativa e comprovação de adequação ao interesse público.

Art. 10 - A Municipalidade atualizará as plantas de loteamentos e arruamentos implantados em desacordo com a aprovação oficial, adaptando-os à situação fática na data da publicação desta lei e regularizando as ocupações sempre que não houver conflito com o interesse público.

§ 1º - Os proprietários dos lotes regularizados poderão se valer do procedimento de legitimação de posse de que trata esta lei para obterem título hábil em relação aos imóveis cuja situação fática regularizada não coincidir com a área registrada.

§ 2º - O Município não impugnará pedidos de usucapião que versem sobre áreas regularizadas, que sejam reconhecidas como privadas, nos termos do caput deste artigo.

Art. 11 - Nas ações possessórias, petitórias ou de desapropriação em que haja interesse municipal, a critério do Procurador Municipal responsável pela ação, poderão ser nomeados assistentes técnicos integrantes do quadro de Engenheiros e Arquitetos lotados na Procuradoria Geral do Município ou cadastrados perante este órgão, sem vínculo empregatício com a Administração Pública municipal, de acordo com critérios definidos em regulamento.

§ 1º - Os servidores municipais que oficiarem em processos judiciais como assistentes técnicos receberão o equivalente a 2/3 da remuneração atribuída ao perito judicial;

§ 2º - A soma dos vencimentos e da remuneração estabelecida no parágrafo anterior não poderá ultrapassar o teto constitucional do funcionalismo municipal;

§ 3º - A remuneração dos profissionais cadastrados perante a Procuradoria Geral do Município para a realização de serviços de assistente técnico não poderá ultrapassar o teto dos vencimentos do funcionalismo público municipal.

§ 4º - O pagamento da remuneração tratada no parágrafo anterior dependerá de prévia comprovação de quitação dos ônus fiscais e regularidade cadastral do profissional contratado perante a Municipalidade.

Capítulo III
Da concessão de uso para fins de moradia

Art. 12 - Aquele que detém como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbana, e que o utilize 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, e também para os titulares de uniões homoafetivas, em conjunto ou isoladamente.

§ 2º - O direito de 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. 13 - Nos imóveis de que trata o artigo anterior, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que estão ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por 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, em condomínio, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 14 - Nos imóveis de que trata o art. 9º, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, à concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não 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 ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 15 - A concessão de que trata este capítulo depende de juízo de conveniência e oportunidade da Administração Municipal, que será manifestado justificadamente, por decreto.

Art. 16 - É facultado ao Poder Público assegurar o exercício da concessão de que trata este capítulo em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I. De uso comum do povo;
II. Destinado a projeto de urbanização;
III. De interesse ambiental;

IV. Reservado à construção de represas e obras congêneres; ou.

V. Situado em via de comunicação.

Art. 17 - 0 direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

Art. 18 - 0 direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 19 - Não se admitirá a concessão especial de que trata este capítulo em áreas de interesse ambiental, declaradas ou não como unidades de conservação, entornos de mananciais, nascentes, margens e faixas de até 10 (dez) metros de córregos, rios ou demais cursos d'água.

Art. 20 - Também não se admitirá a concessão especial ou qualquer tipo de ocupação em áreas públicas ou privadas com risco geológico considerável, conforme definido em estudo técnico do Município.

Capítulo IV
Da arrecadação por abandono

Art. 21 - 0 procedimento para arrecadação de imóveis urbanos abandonados, nos termos do art. 1.275, inciso III, e art. 1.276, caput e § 2º, do Código Civil, dar-se-á de acordo com o disposto neste capítulo, aplicando-se, nos casos de omissão, as normas previstas no Código de Processo Civil, no que couber.

Art. 22 - Poderá haver a arrecadação de imóvel urbano quando concorrerem as seguintes circunstâncias:

I. O imóvel encontrar-se em estado de abandono pelo seu proprietário;

II. O proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

III. Cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com quaisquer ônus fiscais incidentes sobre o imóvel;

§ 1º - Se o imóvel abandonado estiver invadido, o destino do bem arrecadado será a regularização fundiária em favor dos ocupantes, ultimados os atos de arrecadação.

§ 2º - Na hipótese de o imóvel arrecadado estar ocupado, nos termos do parágrafo anterior, e localizar-se em área inapta à habitação, serão facultados à Administração fornecer alternativa habitacional aos ocupantes, dando à área destinação adequada.

§ 3º - Há presunção absoluta de que o proprietário não apresenta intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, não satisfizer os ônus fiscais.

Art. 23 - O procedimento será iniciado de ofício ou mediante requerimento de qualquer interessado.

§ 1º - A fiscalização municipal fará de imediato relatório circunstanciado, descrevendo as condições do bem, a fim de instruir o processo administrativo arrecadatório.

§ 2° - Além dos documentos relativos aos autos e diligências previstas no parágrafo anterior, o processo administrativo também será instruído com documentos indispensáveis à identificação do titular do domínio, à situação de abandono e à condição fiscal do bem em relação ao Município.

Art. 24 - Autuado o processo administrativo de arrecadação, o proprietário registrário será intimado para apresentar defesa no prazo de 30 (trinta) dias contados da juntada do aviso de recebimento ou da publicação de edital convocatório.

§ 1º - A intimação será postal, com aviso de recebimento.

§ 2º - Esgotadas as diligências para obtenção do endereço do proprietário registrário, a intimação será feita por publicação no Diário Oficial do Município de Ilhéus.

Art. 25 - Apresentada a defesa, o Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário instituirá comissão julgadora, composta por 3 (três) servidores públicos estáveis, presidida por Procurador do Município, que deliberará a respeito da ocorrência da situação de abandono para fins de arrecadação.

Art. 26 - Da decisão administrativa caberá recurso no prazo de 10 (dez) dias úteis.

§ 1º - O recurso será endereçado à própria comissão, que poderá reconsiderá-la, uma única vez, em 10 (dez) dias.

§ 2º - Mantida a decisão, o recurso será encaminhado ao Secretário de gestão, que decidirá de forma fundamentada em 10 (dez) dias.

§ 3º - Da reconsideração caberá recurso no mesmo prazo e mesmas condições.

Art. 27 - A não apresentação de defesa ou sua rejeição autoriza o Prefeito a, por decreto, determinar a arrecadação dos bens e solicitar a averbação no cartório de registro de imóveis competente.

Parágrafo único. Editado o decreto, o Município ingressará na posse do bem, tomando as medidas necessárias conservação, higiene e segurança, independentemente do registro.

Art. 28 - Em caso de recusa do registro, a Procuradoria-Geral do Município adotará as providências administrativas e judiciais para a regularização registral.

Art. 29 - Na hipótese de arrecadação de imóvel ocupado, o Município promoverá a imediata regularização fundiária em favor dos ocupantes, através da concessão prevista nos artigos 9º a 17 desta Lei.

Capítulo V
Do direito real de laje

Art. 30 - O direito real de laje, previsto no art. 1.510-A do Código Civil, será reconhecido pelo Município, que poderá a pedido do interessado, promover o desdobro ideal do lote para fins fiscais.

Capítulo VI
Da legitimação de posse

Art. 31 - 0 procedimento de legitimação de posse terá início a pedido do interessado ou do Ministério Público, que será endereçado à Secretaria Municipal de Licenciamento e Urbanismo.

Art. 32 - O pedido será feito por escrito e conterá os seguintes documentos:

I. Certidão atualizada de matrícula do imóvel;

II. Documentos que comprovem a posse mansa, pacífica e ininterrupta, pelo prazo de 5 (cinco) anos, tais como fotografias, atas notariais, carnes de IPTU e notas fiscais de reforma.

III. Subsidiariamente, na ausência de qualquer documento comprobatório, rol de testemunhas.

Art. 33 - O Município fará o cadastramento dos ocupantes, com sua identificação tempo de ocupação, eventual sucessão e natureza da posse.

Art. 34 - 0 título de legitimação de posse será concedido aos ocupantes cadastrados pelo Município que satisfaçam as seguintes condições, sem prejuízo de outras que venham a ser estipuladas em ato da União:

I. Não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de imóvel urbano ou rural;

II. Não tenham sido beneficiários de mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade; e

III. Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial seja reconhecido o interesse social de sua ocupação pelo Poder Público emitente do título de legitimação de posse.

Art. 35 - A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter-vivos.

Art. 36 - A legitimação de posse pode ser de acordo com critérios de conveniência e oportunidade da Administração, deferida a imóveis públicos municipais, exclusivamente para fins de concessão de uso de moradia prevista nesta Lei.

Parágrafo Único: A análise de conveniência e oportunidade será justificada por escrito.

Capítulo VII
Da licença de funcionamento automática

Art. 37 - É direito subjetivo do proprietário ou concessionário de direito real de uso especial para fins de moradia, localizados em área urbana, a utilização do imóvel para atividade econômica para fins de subsistência, com ou sem elemento de empresa.

Art. 38 - Sem prejuízo do procedimento de obtenção de licença definitiva para o exercício de atividade econômica, o Município considerará automaticamente e provisoriamente licenciado aquele que comprovar a justa posse do imóvel.

§ 1º - Será denominado Licença Automática e provisória (LAP) a autorização para funcionamento da atividade econômica, com ou sem elemento de empresa, que não envolva risco.

§ 2º - São características da LAP:

I. Possibilidade de conversão em licença permanente
II. Precariedade
III. Gratuidade
IV. Fiscalização diferida

§ 3º - São requisitos da LAP:

I. Compatibilidade do zoneamento;
II. Regularidade empresarial e fiscal;
III. Observância da legislação trabalhista e segurança do trabalho.

Art. 39 - A licença automática e provisória não autoriza o uso do imóvel em atividades:

I. Que requeiram licenciamento, autorização, permissão ou concessão de outros entes federativos.
II. Que requeiram construção, edificação ou alteração do solo ou subsolo
III. Que requeiram licenciamento ambiental
IV. Cuja exploração se dê em condições de trabalho penosas, perigosas ou insalubres ou que empreguem menores.
V. Que gerem ruído excessivo ou desconforto ao entorno

VI. Que requeiram qualquer financiamento estatal

VII. Que possam pôr em risco a comunidade e a vizinhança

VIII. Em mananciais ou outras áreas ecologicamente sensíveis, em especial Áreas de proteção permanente (APPs), reservas ambientais ou áreas que não tenham a Reserva Legal de vegetação observada.

IX. Que seja polo gerador de tráfego.

Art. 40 - Somente o possuidor legítimo do imóvel poderá se beneficiar da LAP.

Parágrafo Único. Ocorrendo alienação, cessão ou qualquer forma de transferência gratuita ou onerosa do bem, a licença automática e provisória fica sem efeito.

Art. 41 - Para que ocorra a exploração empresarial através da LAP, é necessária a prévia regularização do empresário.

§ 1º - A regularização ocorrerá pelos seguintes meios, à escolha do pretenso proprietário ou possuidor:

I. Constituição de sociedade simples ou empresarial em que o requerente detenha maioria do capital votante, vedada à constituição de sociedade anônima;

II. Constituição de EIRELI, controlada pelo requerente;

III. Inscrição do requerente corno empresário individual, podendo valer-se, se assim quiser, da utilização do sistema dos microempreendedores individuais (MEI).

§ 2º - A licença automática e provisória fica sem efeito se, por qualquer motivo, for cancelada a inscrição de empresário individual na JUCESP, se for dissolvida a sociedade simples ou empresária ou a EIRELI.

§ 3º - Também fica sem efeito a licença automática se houver perda do controle societário por parte do requerente.

Art. 42 - Morrendo o legítimo possuidor, a sua família continuará no gozo da licença automática e provisória independentemente de qualquer medida, desde que esteja

morando com o requerente no momento do óbito e continue a exploração da atividade.

§ 1º - A família deverá promover a abertura do inventário dentro do prazo legal e substituir o requerente na pessoa jurídica.

§ 2º - O cônjuge ou companheiro do requerente falecido deverá manter o controle societário da pessoa jurídica, podendo, para tal fim, somar a sua participação societária com a dos filhos do pretenso proprietário ou possuidor falecido, desde que estes também morem no imóvel.

Art. 43 - A LAP independe de ato administrativo que a conceda, mas o explorador da atividade econômica deverá comunicar ao município a data provável do início da exploração e a atividade que pretende desenvolver.

Parágrafo único. A comunicação de que trata o caput deste artigo será feita meios digitais e será gratuita.

Art. 44 - A LAP não poderá ser cedida.

Art. 45 - A qualquer momento, o legítimo possuidor poderá pedir às autoridades municipais a conversão da LAP em uma licença permanente, desde que preencha os requisitos para tanto.

1º § - Negada à conversão, em ato justificado, caberá recurso administrativo, gratuito, para autoridade administrativa superior.

2º § - Negada definitivamente a conversão, o pretenso proprietário ou possuidor poderá renovar o pedido, desde que comprove que cessou os motivos que ensejaram a rejeição.

3º § - Negado o pedido de conversão, o pretenso proprietário ou possuidor continua em gozo da LAP.

Art. 46 - A qualquer momento, o Município pode exigir, por escrito, que o legítimo possuidor em gozo da LAP inicie o procedimento de conversão em licença permanente.

§ 1º - A conversão segue as regras da obtenção normal de licença, inclusive quanto à eventual necessidade do pagamento de custas.

§ 2º - O prazo mínimo a ser fixado para adoção das providências previstas no caput deste artigo será de 90 (noventa) dias.

§ 3º- Na vigência dos procedimento de conversão o legítimo possuidor continuará no gozo da LAP.

Art. 47 - Na vigência da LAP, a fiscalização será diferida.

§ 1º - Constatada pela fiscalização qualquer irregularidade sanável, o empresário será notificado por escrito para que a sane, em no mínimo 30 (trinta) dias.

§ 2º - Somente na hipótese de descumprimento da comunicação prevista no parágrafo anterior o explorador da atividade econômica poderá ser autuado.

§ 3º - A notificação explicitará de forma minuciosa a irregularidade, a fundamentação legal e as providências a serem adotadas.

§ 4º - Da notificação, cabe recurso com efeito suspensivo, em 10 (dez) dias, à autoridade superior.

§ 5º - O recurso será gratuito e interromperá o prazo para o saneamento da irregularidade

§ 6º - Na vigência da LAP, não será cobrada taxa de fiscalização.

Art. 48 - Em hipótese alguma será concedida a LAP para ocupantes irregulares das áreas públicas.

Capítulo VIII
Da prevenção e repressão de invasões a imóveis públicos

Art. 49 - Não se permitirá, sob nenhuma hipótese, a ocupação irregular de próprios municipais ou o desvirtuamento de sua finalidade legal.

Art. 50 - Ocorrendo ocupação irregular de imóvel público, os invasores serão excluídos de qualquer cadastro municipal para a concessão de moradia.

§ 1º - Serão também excluídos do cadastro os cônjuges ou companheiros dos invasores.

§ 2º - Às autoridades municipais, em todos os níveis, compete tomar todas as medidas possíveis, com celeridade, para resguardar a posse do Município.

Art. 51 - Em nenhuma hipótese será dada destinação habitacional a área invadida que tenha outra destinação legal sem que ocorra a desafetação por lei.

Art. 52 - Todos os servidores e órgãos municipais colaborarão com os órgãos estatais na identificação e responsabilização:

I. De invasores.
II. De líderes de movimentos que fomentaram ou contribuíram para a invasão, mesmo que de forma velada ou sub-reptícia.

Parágrafo Único. É dever dos servidores comunicar de imediato a invasão ou suspeita de invasão aos órgãos municipais responsáveis de que tomarem ciência formal ou informal, fornecendo-lhes o maior número possível de informações.

Art. 53 - Sem prejuízo da colaboração com outras forças de segurança previstas no art. 144 da Constituição Federal, a Guarda Civil Municipal deve agir com uso da força para proteger a posse dos imóveis municipais, bem como os servidores públicos durante atividades de retomada de áreas invadidas.

Art. 54 - A vigilância e a guarda dos bens imóveis municipais incumbem às Secretarias Municipais, em seu respectivo âmbito de atuação, salvo quanto àqueles que se encontrem sob a administração de outros órgãos municipais.

Art. 55 - Havendo turbação ou esbulho na posse de bem imóvel municipal, a Secretaria Municipal competente tomará as providências imediatas para sua desocupação e para a demolição das edificações irregulares verificadas, pelo

exercício do poder de polícia, podendo utilizar-se dos meios que se fizerem necessários e adequados, tais como:

I. Retirada compulsória, mediante o uso da força;
II. Isolamento da área;
III. Interdição;
IV. Notificação para desocupação;
V. Lavratura de boletim de ocorrência por crime de desobediência e esbulho possessório;
VI. Solicitação de auxílio de outras Secretarias e órgãos cuja intervenção se justifique inclusive da Guarda Civil Municipal e da Polícia Militar do Estado da Bahia.

Parágrafo único. Ficará a cargo da Secretaria ou órgão municipal respectivo a adoção das providências referidas no "caput" deste artigo quanto à turbação ou esbulho verificado nos imóveis sob sua administração.

Art. 56 - Todo órgão municipal que tenha conhecimento, por qualquer meio, de eventual turbação ou esbulho da posse de imóvel municipal deverá comunicá-la imediatamente à Secretaria Municipal competente para as providências devidas.

Art. 57 - Caso seja constatada a existência de edificação de terceiro sobre bem imóvel municipal, a Prefeitura Regional deverá:

I. Proceder à notificação do ocupante para que providencie o recuo da construção irregular, consignando-lhe o prazo de até 15 (quinze) dias para defesa, podendo tal prazo ser reduzido ou suprimido, justificadamente, se houver risco ou interesse público emergencial;
II. Não atendida à notificação, nem acolhida a defesa, promover o desfazimento da obra, de forma a cessar a invasão, delimitando a área pública;
III. Solicitar o ajuizamento de ação para o ressarcimento das despesas e cobrança de indenização pelo uso indevido do imóvel público, encaminhando os processos administrativo à Procuradoria Geral do Município, devidamente instruído com os elementos pertinentes, tais como:

a) Identificação do local e do ocupante;
b) Notificação;
c) Vistoria de constatação do desatendimento da notificação;
d) Comprovação das despesas realizadas;
e) Comprovação do período em que se verificou a utilização indevida.

Art. 58 - De acordo com as peculiaridades do caso, a critério da Administração, poderão ser utilizados, de forma fundamentada e observados os procedimentos e requisitos legais próprios, outros instrumentos jurídicos para a cessação da ocupação ou da utilização ilícita de bem imóvel municipal, tais como:

I. Concessão de uso especial para fins de moradia;
II. Autorização de uso especial para fins de moradia;
III. Concessão de direito real de uso;
IV. Locação social;
V. Permissão de uso;
VI. Concessão de uso;
VII. Direito de superfície;
VIII. Alienação do bem.

Art. 59. Na hipótese de áreas municipais total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinado a população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada, será necessária, anteriormente às providências referidas no artigo 52, à análise da Secretaria Municipal de Urbanismo sobre a viabilidade de eventual regularização fundiária, observada a legislação pertinente.

§ 1º - Se possível à regularização, a Secretaria Municipal de Urbanismo deverá incluir o imóvel respectivo em seu planejamento estratégico global, do qual constarão todas as áreas a serem regularizadas e a respectiva ordem de prioridade.

§ 2º - A regularização não será admitida enquanto o imóvel apresentar situação de risco geológico ou ambiental.

Art. 60. Na impossibilidade de retomada do bem pela própria Municipalidade ou da regularização da ocupação, a Secretaria Municipal deverá solicitar à Procuradoria Geral do Município o ajuizamento de ação judicial, mediante a instauração de processo administrativo em apartado, instruído com as informações pertinentes, especialmente:

I. Planta ou croqui da área correspondente;
II. Levantamento topográfico;
III. Relatório de vistoria efetuada no local, com fotografias;
IV. Número de famílias e de crianças ocupantes do imóvel.

§ 1º - Ao receber o processo, a Procuradoria Geral do Município deverá encaminhá-lo ao Departamento Patrimonial para o término da instrução com os demais elementos técnicos próprios ao ajuizamento da ação judicial, caso necessário.

§ 2º - Concluída a instrução do processo pelo Departamento Patrimonial e antes do ajuizamento da ação judicial, deverá ser efetuado novo encaminhamento à Secretaria Municipal, para que esta:

I. Confirme a solicitação anterior, informando se ainda é necessária a ordem judicial de reintegração de posse;
II. Informe se há condições efetivas de cumprimento de eventual ordem judicial para desocupação, indicando todos os meios a serem utilizados para sua realização, tais como agentes operacionais, assistentes sociais, caminhões, retroescavadeiras e depósito para os bens a serem removidos do local;
III. Designe servidor responsável pela centralização das providências atinentes ao cumprimento da decisão judicial, especialmente para o recebimento de Oficial de Justiça, reuniões no Batalhão da Polícia Militar e eventual exercício da função de fiel depositário.
IV. Notifique os invasores para a desocupação voluntária do imóvel ou, caso isso já tenha sido feito, proceda a novas notificações que possam ser consideradas recentes ao tempo da propositura da demanda.

§ 3º - Com todos esses elementos, a unidade solicitante deverá encaminhar o processo ao Departamento de Proteção ao Patrimônio e Meio Ambiente - DEMAP -,

que o remeterá à Procuradoria Geral do Município, para autorizar o ajuizamento da ação possessória, sempre com pedido de liminar ou de tutela antecipada.

Art. 61. Proposta a ação, deverá DEMAP comunicar as decisões judiciais proferidas à Secretaria Municipal competente, à qual caberá o seu cumprimento de acordo com o planejamento estabelecido no § 2° do artigo 57, sob pena de responsabilidade funcional.

§ 1º - Se proferida decisão favorável à Municipalidade em momento posterior à apreciação da medida liminar requerida, a Prefeitura Regional deverá indicar o prazo para disponibilização dos meios necessários, o qual será solicitado em juízo.

§ 2º - A desistência da ação judicial ou o pedido de suspensão do cumprimento de ordem judicial somente será requerido após decisão do Procurador-Geral do Município.

§ 3º - Não sendo disponibilizados os meios para cumprimento da decisão judicial, a Procuradoria Geral do Município deverá encaminhar o expediente respectivo à Secretaria Municipal para adoção das providências.

§ 4º - A pendência de ação judicial não afasta as competências da Secretaria Municipal para todas as providências administrativas relativas à guarda do imóvel, especialmente aquelas que tenham por objetivo evitar a ocorrência de novos esbulhos ou invasões, a eliminação de eventuais riscos, bem como a interdição da área e a comunicação à Defesa Civil, quando necessário.

Art. 62 - As providências referentes às áreas de risco geológico e ambiental, às quais será conferida prioridade, deverão observar, além das normas contidas nesta Lei, as demais normas municipais sobre a matéria, especialmente no que se refere às providências extrajudiciais necessárias e à instrução dos expedientes.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, se a situação de risco não atingir toda a extensão do imóvel, sendo possível a regularização da ocupação no restante da área, a Secretaria Municipal poderá solicitar o ajuizamento da ação judicial apenas em relação ao trecho sujeito ao risco.

Art. 63 - O cumprimento de ordem judicial relacionada à posse e à ocupação de bem imóvel municipal, ainda que não resultante de ação judicial proposta pela Municipalidade, será da competência da Secretaria Municipal respectiva, nos termos desta Lei.

Parágrafo único. Se intentada ação possessória por terceiro, que tenha por objetivo a posse de bem imóvel municipal, a defesa da Municipalidade em juízo poderá ser efetuada mediante pedido de natureza possessória, independentemente de consulta à Secretaria Municipal, cabendo a esta o cumprimento de eventual decisão favorável, em consonância com o "caput" deste artigo.

Art. 64 - Na hipótese de aquisição de bem imóvel pela Municipalidade por via judicial, a Procuradoria Geral do Município deverá informar o fato à Secretaria Municipal competente para que proceda na conformidade do disposto neste decreto, de forma a garantir, se necessária, a respectiva posse.

Parágrafo único. A providência prevista no "caput" deste artigo também deverá ser observada nos seguintes casos:

I. Imissão de posse decorrente de ação expropriatória;
II. Constatação da existência de imóvel de propriedade do Município que ainda não conste de seus cadastros;
III. Apuração de novas características e dimensões para o imóvel, diferentes daquelas antes conhecidas.

Art. 65 - Em caso de necessidade de adoção de providências judiciais relacionadas a imóveis municipais, caberá à Secretaria Municipal:

I. Indicar o bem e as providências pretendidas.
II. Planejar a execução da decisão judicial, inclusive mediante contato com os órgãos administrativos competentes;
III. Convocar e conduzir as reuniões sobre o planejamento de sua execução;
IV. Disponibilizar os meios necessários à sua efetivação;
V. Solicitar a participação de outras Secretarias e órgãos municipais, se necessário;

VI. Cumprir efetivamente a ordem judicial na data designada pelo juízo;

VII. Informar DEMAP as ocorrências que devem ser levadas ao conhecimento do juízo, instruindo as manifestações que se fizerem necessárias;

VIII. Zelar pela posse do imóvel durante e após a tramitação do processo judicial, conferindo-lhe o uso regularmente atribuído ou propondo nova destinação, conforme o caso.

Art. 66 - Compete à Procuradoria Geral do Município, por meio de DEMAP, nas causas relacionadas à posse e ocupação de bens imóveis municipais:

I. Solicitar esclarecimentos e elementos necessários aos estudos referentes à propositura da demanda e outras manifestações em juízo;

II. Propor as ações judiciais pertinentes;

III. Atuar nos respectivos feitos, por meio de petições, audiências, recebimento de intimações, interposição de recursos e acompanhamento processual;

IV. Fornecer à Secretaria Municipal informações a respeito de ordem judicial a ser executada e outras decisões relevantes.

Art. 67 - Na insuficiência de meios próprios, que não seja suprida por outros órgãos municipais, a Secretaria Municipal deverá contratar os serviços necessários à atuação administrativa relacionada ao cumprimento de decisões judiciais.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal competente deverá providenciar ata registro de preços para os serviços indicados no "caput" deste artigo.

Art. 68- Havendo turbação ou esbulho na posse de bem imóvel municipal, a Secretaria Municipal competente tomará as providências imediatas para sua desocupação e para a demolição das edificações irregulares verificadas, pelo exercício do poder de polícia podendo utilizar-se dos meios que se fizerem necessários e adequados, tais como:

I. Retirada compulsória, mediante o uso da força;

II. Isolamento da área;

III. Interdição;

IV. Notificação para desocupação;

V. Lavratura de boletim de ocorrência por crime de desobediência e esbulho possessório, se o caso;

VI. Solicitação de auxílio de outras Secretarias e órgãos cuja intervenção se justifique inclusive da Guarda Civil Municipal e da Polícia Militar do Estado da Bahia.

Parágrafo único. Ficará a cargo da Secretaria ou órgão municipal respectivo a adoção das providências referidas no "caput" deste artigo quanto à turbação ou esbulho verificado nos imóveis sob sua administração.

Capítulo IX
Da solução extrajudicial de conflitos

Art. 69 - Ocorrendo qualquer conflito envolvendo as LAPs, o dono dos imóveis em vias de regularização ou as famílias que residem nos imóveis, o Município deixará à disposição, de forma gratuita e sem prejuízo de processo administrativo ou judicial:

I. Câmara de mediação, que agirá nas diretrizes da Lei federal 13.140 de 2015, em especial o seu art. 32.

II. Câmara arbitral, que agirá nas diretrizes da Lei federal 9.307 de 1996.

Parágrafo único: O Munícipe será avisado a respeito da facultatividade de tais procedimentos, da coercibilidade e vinculação à sentença arbitral, da possibilidade de fazer-se acompanhar por advogado e das formas de contatar a Defensoria Pública.

Art. 70 - O Município poderá celebrar convênio com a Defensoria Pública da Bahia para efetivar as soluções extrajudiciais e para agilizar as soluções judiciais, se for o caso.

Capítulo X
Disposições gerais e transitórias

Art. 71 - As despesas para a execução desta Lei serão feitas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 72 - Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Sala das sessões, 08 de maio de 2017.

VEREADOR
Ivo Evangelista
Uma nova política.
Um novo tempo.

Justificativa

O presente projeto refere-se a uma necessidade básica de Ilhéus, que é a regularização fundiária. A ideia do projeto é oferecer soluções simples e desburocratizadas, e, ao mesmo tempo, coibir invasões e movimentos ilegais, proteger o meio ambiente, reduzir burocracia e incentivar o empreendedorismo.

O projeto é bastante completo. No primeiro capítulo, dá diretrizes para a implementação do programa, focado na desburocratização, no incentivo ao empreendedorismo e na solução extrajudicial dos conflitos.

No segundo capítulo, são adotadas medidas para garantir a eficácia do usucapião extrajudicial. Como se sabe, para que haja usucapião extrajudicial, é necessária a citação dos entes federativos. Infelizmente, o município de Ilhéus nem sempre responde aos pedidos de usucapião dentro do prazo, por diversos motivos. O projeto adota medidas para que a resposta seja feita de maneira eficaz.

Os capítulos seguintes complementam o Código Civil no âmbito municipal, nos termos do art. 30, II da Constituição Federal. O terceiro capítulo é dedicado à concessão de uso para fins de moradia, regulamentando e complementando legislação federal recente. A ideia é dar aos mais pobres oportunidade para regularizar a sua moradia, atendendo à enorme demanda existente hoje em Ilhéus. O quarto capítulo é dedicado à arrecadação por abandono, complementando o Código Civil de 2002 e dando efetividade aos seus preceitos no âmbito da política urbana do município. O quinto capítulo trata do direito real de laje, recentemente acrescido ao rol de direitos reais previstos no Código Civil. No mesmo sentido, o sexto capítulo trata da legitimação da posse, prevendo mecanismos de regularização de quem possui área irregularmente.

O sétimo capítulo, um dos mais importantes, trata da concessão de licença automática, que é uma nova modalidade de licença precária e provisória, permitindo que os pequenos empresários possam explorar suas atividades normalmente, até que consigam a licença permanente. Essa provisão é um enorme incentivo ao empreendedorismo na cidade e permite que as pessoas explorem atividades empresariais sem medo da enorme burocracia que hoje nos oprime.

O oitavo capítulo trata de coibição de invasões por movimentos ilegais. Tal prática é abominável e criminosa e, sob o pretexto de dar visibilidade aos setores menos favorecidos da sociedade, permite que lideranças políticas se beneficiem da miséria das pessoas.

O nono capítulo traz métodos de solução extrajudicial de conflitos, que são rápidos, baratos e eficazes. É uma forma de dar Justiça sem ter que passar pelo Poder Judiciário. Na Lei, há previsão de centros de mediação e arbitragem, duas praticais já regulamentadas por lei federal (a competência para legislar sobre direito processual é da União).

Convictos de que o projeto é bom para o Município, pedimos a aprovação dos nobres vereadores.

Sala das sessões, 31 de maio de 2023

VEREADOR
Ivo Evangelista
Uma nova política.
Um novo tempo.
Vereador Republicanos