LEI Nº 1809, DE 16 DE OUTUBRO DE 2013.

INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE BARÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JEFFERSON SCHUSTER BORN, Prefeito Municipal de BARÃO, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores de Barão aprovou e sanciono e promulgo a seguinte

L E I:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Os parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Barão, poderão ser objeto de regularização fundiária sustentável de interesse social ou específica, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei e na Legislação Estadual e Federal, no que for pertinente.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – regularização fundiária sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações 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;

II – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direito reais legalmente constituídos ou, por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de Área Especial de Interesse Social (AEIS);

III – regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV – parcelamento irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento, desmembramentos, loteamento fechado ou condomínio não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo em licença municipal, ou não registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

V – plano de regularização específica: urbanização de assentamentos espontâneos, promovendo novo projeto de ordenamento espacial das habitações, sistema viário, área de uso público para fins de lazer, institucional e verde, implantação da infraestrutura urbana, entre outros, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

§ 2º - A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou através de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério da Secretaria Municipal do Planejamento, que a ocupação estava consolidada na data de publicação desta Lei.

Art. 2º. Poderá ser objeto de regularização fundiária sustentável, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Parágrafo Único – Para a aprovação de empreendimentos de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos

urbanísticos e ambientais fixados no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA).

Art. 3º. A Secretaria Municipal do Planejamento será responsável pela análise e aprovação dos planos de regularização fundiária e pela emissão da Licença Integrada de Regularização Fundiária (LIRF).

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS
SEÇÃO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 4º. Os assentamentos informais objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social promovida pelo Poder Executivo Municipal devem se referir a Área Especial de Interesse Social (AEIS), definidas no PDDUA.

Art. 5º. Observadas as normas previstas nesta Lei, no PDDUA e demais normas municipais pertinentes, o plano de regularização fundiária em assentamentos existentes pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta Seção, incluindo, entre outros pontos:

I - o tamanho dos lotes urbanos;

II - o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;

III - o gabarito das vias públicas;

IV - as faixas de Área de Preservação Permanente (APP) a serem respeitadas.

Art. 6º. Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no plano de urbanização.

§ 1º - Considera-se infraestrutura básica, para efeitos desta Lei, a coleta e a disposição adequada de esgoto sanitário, os equipamentos de abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e a acessibilidade.

§ 2º - Os encargos previsto no caput e no § 1º deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 7º. Sem prejuízo das obrigações previstas no artigo 6º, o Poder Executivo Municipal pode exigir do empreendedor contrapartida, na forma dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto das cidades).

SEÇÃO II
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 8º. Os assentamentos informais de regularização fundiária de interesse específico devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais fixados no PDDUA, ressalvada a possibilidade de redução, a critério do Poder Executivo Municipal, do percentual de área destinada ao uso público e da área mínima de lotes.

§ 1º - Aplica-se às regularizações de que trata o caput, o disposto no artigo 6º desta Lei, cabendo ao Poder Executivo Municipal definir as responsabilidades relativas a essas implantações.

§ 2º - Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve promover as medidas necessárias.

§ 3º - É permitida diferenciação de metragens nas faixas não edificantes com supressão de vegetação em APP, desde que o plano de regularização fundiária implique em melhoria dos padrões de qualidade ambiental.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 9º. A regularização Fundiária deve atender à ordem urbanística expressa no PDDUA, observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos neste Capítulo e as exigências específicas estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 10º. Além das diretrizes gerais de política urbana pelo Estatuto das Cidades, a regularização fundiária sustentável deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I – propriedade para a permanência da população na área que se encontra, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

III – controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização ou em qualquer outra área;

IV – articulação com iniciativas públicas e provadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V – participação da população interessada, em todas as etapas do processo de regularização, com a criação de uma comissão local de regularização fundiária, com a articulação de todas as lideranças existentes em cada local;

VI – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 11º. Não se admite a regularização fundiária sustentável em locais:

I – aterrados com material nocivo à saúde pública;

II – cujas condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações;

III – alagadiços;

IV – onde a poluição impeça condições de salubridade;

V – sujeitos a inundação;

VI – áreas especiais de interesse ambiental.

Parágrafo Único – As restrições previstas nos incisos I a VI deste artigo poderão ser afastadas mediante apresentação de laudo técnico específico, subscrito por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida prelo CREA, propondo solução da situação impeditiva, que será submetido à deliberação dos entes colegiados e do Conselho Municipal de Habitação.

Art. 12º. O plano de regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos e ambientais:

I – estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;

II – drenagem das águas pluviais;

III – trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviço públicos de infra-estrutura urbana básica e emergencial;

IV – integração de sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo;

V – implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;

VI – implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;

VII – recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

VIII – implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

IX – recuo mínimo dos cursos d'agua canalizados ou não, de modo a garantir acessos para manutenção e limpeza, com obediências à legislação ambiental;

X – acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

XI – largura mínima das vielas sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção;

XII – utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

§ 1º - Os terrenos ou áreas livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas para uso comunitário ou área verde e/ou institucionais de uso público.

§ 2º - Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§ 3º - Na hipótese do § 2º, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§ 4º - Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

§ 5º - Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, para posterior compensação, através de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

a) o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município;

b) a dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes;

§ 6º - A doação referida no parágrafo anterior deve ser submetida à análise da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 7º - A regularização fundiária sustentável poder ser implementada em etapas, hipótese na qual o plano de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 13º. O Poder Executivo Municipal poderá exigir do titular da iniciativa de regularização as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

CAPITULO IV
DO PROCEDIMENTO

Art. 14º. Além do Poder Executivo Municipal, podem elaborar plano de regularização fundiária sustentável:

I - o responsável pela implantação do assentamento informal;

II - o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal;

III - as cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

Art. 15º - A regularização fundiária sustentável depende da análise dominial da área regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de plano elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º - Identificado o titular dominial da área irregularmente parcelada ou ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§ 2º - Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o plano de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

§ 3º - Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e /ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo às exigências técnicos previstos nos artigos 10º e 11º desta Lei.

Art. 16º. O plano de regularização fundiária deve conter ao menos:

I – diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização do parcelamento, o prazo de ocupação da área, natureza das edificações existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, obras de infraestrutura, equipamentos públicos urbanos ou comunitários instalados na área e no raio de 1 (um) km de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e interferências ambientais que indique a irreversibilidade da posse.

II – proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade;

b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas a uso público, quando possível;

c) a solução para relocação da população, se necessária;

d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

e) as condições para garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;

g) a enumeração das obras e serviços previstos;

h) cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhados das respectivas planilhas de orçamento.

III – plantas com a indicação:

a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinada a uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes;

d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadras das parcelas e serem regularizadas.

IV – memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, áreas, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra;

c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas a uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidos de seus limites e confrontantes.

§ 1º - O plano de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo CREA, e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2º - Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do artigo 14, dessa Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos no caput deste artigo, segundo critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal do Planejamento, que deverá decidir em cada solicitação sobre a concessão deste benefício.

Art. 17º – O plano de regularização deve ser protocolado perante o Poder Executivo Municipal e encaminhado para análise da Secretaria Municipal do Planejamento.

§ 1º - Emitido parecer pela Secretaria do Planejamento, no prazo de 30 (trinta) dias, o Plano de Regularização deverá ser encaminhado para análise conjunta dos entes colegiados, nas áreas de política urbana e ambiental, que terão 30 (trinta) dias para emitir seu parecer, prorrogável por mais 15 (quinze) dias.

§ 2º - Para fins de controle social o plano será enviado ao Conselho Municipal de Habitação que deverá exarar parecer e devolver a Secretaria Municipal do Planejamento.

§ 3º - O requerente deverá ser comunicado pela Secretaria Municipal do Planejamento, no prazo máximo de 75 (setenta e cinco) dias, contadas da data do protocolo, das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às exigências formuladas no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável conforme justificativa e a critério da Secretaria Municipal do Planejamento.

§ 4º - Todas as eventuais exigências oriundas da análise do plano de regularização devem ser comunicadas pela Secretaria Municipal do Planejamento uma única vez ao Requerente.

§ 5º - O prazo para interposição de recursos das decisões proferidas pela Secretaria Municipal do Planejamento, na análise dos planos de regularização de que trata esta Lei, é de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da notificação do Requerente.

Art. 18º. Concluída a análise técnica e aprovado o plano de regularização, a Secretaria Municipal do Planejamento expedirá a LIRF.

Parágrafo Único – Fica resguardado à Secretaria Municipal do Planejamento exigir garantias para execução das obras.

Art. 19º. A regularização de parcelamento de solo não implica o reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 20º. Expedida a LIRF, o plano de regularização fundiária deverá se registrado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º - O Poder Executivo Municipal, a seu critério e na hipótese de o autor de plano não atender às exigências técnicas formuladas ou não registrar o Plano de Regularização Fundiária perante o Registro de Imóveis, poderá providenciar as correções técnicas necessárias e, inclusive, requere seu registro.

§ 2º - Na hipótese prevista no caput o Poder Executivo Municipal poderá implementar o plano de regularização fundiária e cobrar de seu autor e/ou de seus beneficiários os encargos decorrentes, inclusive aqueles relativos aos emolumentos registrários, bem como executar as garantias eventualmente existentes.

CAPITULO V
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21º. Para os fins do que dispõe esta Lei entende-se por entes colegiados na área de política urbana e ambiental a Secretaria Municipal de Assistência Social, a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, além da Secretaria Municipal do Planejamento.

Art. 22º. O Poder Executivo Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo.

Art. 23º. As áreas previstas em ações civis públicas com sentença transitada em julgada terão prioridade nas ações administrativas de regularização fundiária.

Art. 24º. A alíquota de ITBI será reduzida para 0,5% (zero virgula cinco por cento), tanto para a regularização de interesse social como de interesse específico.

Art. 25º. A presente Lei ficará vinculada ao Programa – Planejamento Urbano – Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas (Papel Passado) do Ministério das Cidades.

Art. 26º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BARÃO, aos dezesseis dias do mês de outubro do ano de dois mil e treze.

JEFFERSON SCHUSTER BORN
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se
Em 16/10/2013

Eroni Inácio Werner
Secretario Municipal da Administração