Câmara Municipal de Pompeia

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA

Processo Nº 31.958 Data 13/12/2010

Projeto de Lei nº 73/2010

Autor Prefeito Municipal

Assunto Dispõe sobre a regularização de Núcleos Habitacionais.

TRAMITAÇÃO

À comissão de Justiça e Redação. Em ___/___/___ Diretor de Secretaria			

Resultado

Aprovado por Unanimidade votos
Rejeitado por ___ a ___ votos
Pompeia, 13/12/2010
Presidente

Aprovado por ___ a ___ votos
Rejeitado por ___ a ___ votos
Pompeia, ___/___/___
Presidente

Autógrafo Nº

Lei Nº de ___/___/___

Observações:

Arquivado em ___/___/___

Diretor da Secretaria

PREFEITURA MUNICIPAL DE POMPEIA

www.pompeia.sp.gov.br - pmp@pompeia.sp.gov.br

Rua Dr. José Moura Resende, 572 - Caixa Postal nº 1 - CEP 17580-000 - Fone/Fax: (14) 3405-1500

Ofício GP nº 684/2010 Pompeia, 13 de dezembro de 2010.

Senhor Presidente: Projeto de Lei nº 73/2010.

Considerando a existência em nosso município de vários parcelamentos de solo já consolidados pelo tempo, e que se encontram irregulares quanto à situação urbanística e fundiária;

Considerando a prescrição da Lei Federal nº 11.977/2009, principalmente seu artigo 49, que dispõe que o município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território;

Considerando finalmente, que todos os munícipes moradores desses empreendimentos, de cunho social ou de chácaras de recreio tem direito a regularização urbanística e fundiária, para que a propriedade atinja sua função socia;

Vimos apresentar ao Ilustre Presidente, projeto de Lei que dispõe sobre a regularização de Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados, estabelecendo critérios e diretrizes para a regularização urbanística e fundiária e dá outras providências.

Estando o mérito devidamente justificado, solicitamos a apreciação e votação da referida propositura pelo Ilustre Plenário dessa Colenda Câmara Municipal, nos termos da Lei Orgânica do Município.

Neste ensejo, apresentamos os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Oscar Nobuo Yasuda
Prefeito Municipal

A sua Excelência o Senhor
Valdir Cervelin.
DD. Presidente da Câmara Municipal de
POMPEIA - SP

Câmara Municipal de Pompéia
13 DEZ 2010
Recebido

PROJETO DE LEI Nº _____/2010

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS HABITACIONAIS IRREGULARES CONSOLIDADOS, ESTABELECENDO CRITÉRIOS E DIRETRIZES PARA A REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS:

A CÂMARA MUNICIPAL DE POMPÉIA APROVA:

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Fica o Executivo Municipal autorizado a promover a regularização, nos termos desta lei, dos Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados, independentemente da zona de uso em que se localizam.

Artigo 2º - Para os efeitos desta lei, consideram-se Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados, os assentamentos precários, parcelamento do solo, condomínios ou conjunto habitacionais implantados até a data de publicação da presente lei, sem o devido registro, aprovação dos órgãos competentes, ou implantados em desacordo com o projeto aprovado;

§ 1º - Não poderão ser definidos como Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados, os assentamentos urbanos que apresentem as seguintes situações:

I – onde o uso predominante for industrial, comercial e ou de serviços;

II – ter iniciado sua implantação em data posterior à promulgação desta lei;

III – áreas onde, por força de legislação, não é permitido o uso residencial, ressalvadas as hipóteses previstas na legislação específica.

IV – sejam passíveis de reversibilidade.

§ 2º - Quando a ocorrência das situações previstas neste artigo, se der de forma parcial, a restrição não alcançará as demais áreas do núcleo.

§ 3º - A situação de reversibilidade, prevista no inciso IV deste artigo, será caracterizada pelo baixo grau de consolidação do núcleo, levando-se em consideração a sua localização, o seu tempo de ocupação, a natureza das edificações existentes, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários e a sua situação física, social e jurídica.

Artigo 3º - Constituem-se em objetivos gerais da regularização para os efeitos desta Lei:

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

II – garantia do direito à moradia digna, visando à segurança jurídica da posse;

III – o controle efetivo da utilização do solo urbano;

IV – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

V – ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

VI – as ações integradas voltadas a inibir a especulação imobiliária, evitando o processo de expulsão de seus habitantes;

VII – dar conhecimento do processo de regularização à população envolvida;

VIII – o respeito à tipicidade e as características das áreas em estudo, quando das intervenções necessárias à efetiva implantação da regularização;

IX – a promoção, sempre que possível, de medidas mitigatórias, reparatórias ou compensatórias, que busquem sanear as situações urbanas consolidadas, em desconformidade com as normas estabelecidas nas legislações aplicáveis, notadamente aquelas decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a remoção e/ou execução de obras necessárias à eliminação dos riscos potenciais ao meio ambiente.

Artigo 4º - A regularização tratada por esta Lei abrangerá aspectos urbanísticos e fundiários.

Parágrafo Único – Para os efeitos desta lei considera-se por regularização:

I – urbanística: o conjunto de intervenções necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, a eliminação de situações de risco, a articulação das vias de circulação ao sistema viário oficial, e a implantação dos equipamentos básicos de infraestrutura urbana, constituída por rede de abastecimento de água potável, solução para o esgotamento sanitário, escoamento de águas pluviais, iluminação pública e solução para energia elétrica domiciliar;

II – fundiária: a instrução documental que permita o registro imobiliário do Núcleo Habitacional, e possibilite o registro das áreas públicas que passarão ao domínio do Município e dos lotes ou terrenos em nome de seus adquirentes ou sucessores.

Artigo 5º - O Executivo Municipal poderá promover a regularização urbanística e fundiária conjuntamente, ou em etapas distintas.

Parágrafo Único – Por ocasião da regularização fundiária, ocorrendo à hipótese de o núcleo não estar dotado de toda a infraestrutura básica, o Poder Executivo deverá elaborar cronograma físico de implantação das obras/equipamentos necessários.

Artigo 6º - Fica permitida a regularização, no todo ou em parte, dos Núcleos Habitacionais de que trata esta Lei, quando assim justificado pelo Poder Executivo.

Artigo 7º - Caberá ao responsável pela implantação do Núcleo Habitacional Irregular, o cumprimento de todas as exigências técnicas, administrativas e/ou jurídicas necessárias à sua regularização.

§ 1º - Identificado o responsável, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a regularização, nos termos da Lei Federal 6.766/79.

§ 2º - Sendo desconhecido ou não sendo encontrado, far-se-á a notificação por edital.

§ 3º - Poderá ainda o Município, nas situações previstas no caput deste artigo, adotar as medidas judiciais cabíveis, visando a compelir o responsável a promover os atos necessários à regularização.

Artigo 8º - Caso o responsável, depois de notificado, não providencie a regularização ou ainda nas hipóteses de não cumprir os compromissos e cronogramas definidos para a regularização, poderá o Município promovê-la de ofício, com posterior ressarcimento dos gastos, via cobrança amigável ou judicial, nos termos do artigo 40, da Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo Único – A regularização poderá ainda ser promovida supletivamente, no todo ou em parte, por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis, que tenham por finalidade, atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Artigo 9º - As regularizações dos Núcleos Habitacionais promovidas pela Municipalidade têm caráter de urbanização específica, visando a atender aos padrões de desenvolvimento urbano, e são consideradas de interesse público, em conformidade com os artigos 4º e 53-A, da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979.

Artigo 10 – Para cada Núcleo Habitacional deverá ser elaborado um projeto específico de regularização, segundo diretrizes previstas nesta lei, devendo definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – identificação das áreas ou lotes a serem regularizados, definições quanto ao seu dimensionamento, em função da especificidade da ocupação já existente e dos indicadores de salubridade e habilidade;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas que possibilite o acesso a todos os lotes, com a sua integração ao sistema viário oficial e as outras áreas com destinação específica;

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso;

IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco;

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica; e

VI – identificação se houver necessidade, das unidades ou edificações que deverão ser relocadas.

Artigo 11 – Deverão ser previstas na regularização urbanística, sempre que possível, além das áreas destinadas ao sistema viário, áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários definidos no projeto de regularização de cada Núcleo.

§ 1º - Para fins da regularização urbanística, a critério da análise técnica do setor competente da Municipalidade, poderá ser excepcionalmente dispensada a iluminação pública, a pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

§ 2º - A ausência de áreas verdes e institucionais poderá ainda ser objeto de compensação, mediante a disponibilização de outras áreas livres, contíguas ou próximas, dotadas de equipamentos públicos que atendam as necessidades da população local.

§ 3º - A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autorização competente, desde que nas proximidades já existam outras áreas com as mesmas finalidades, que atendam as necessidades da população local, constatado por levantamento elaborado pela autoridade municipal.

DA REGULARIZAÇÃO PROMOVIDA PELO PARTICULAR

Artigo 12 – Na hipótese do responsável pela implantação do Núcleo Habitacional assumir a responsabilidade pela regularização, sem prejuízo no cumprimento da legislação federal e estadual, no que for aplicável, deverá apresentar:

I – requerimento assinado;

II – termo de responsabilidade pela regularização;

III – certidão de propriedade atualizada correspondente à gleba parcelada, comprovando a existência de cadeia nominal;

IV – comprovação da implantação do parcelamento até a data da presente Lei, e os demais requisitos do artigo 2º;

V – relação das alienações efetuadas e cópia dos respectivos instrumentos;

VI – levantamento planimétrico cadastral ou planialtimétrico cadastral, quando a declividade da área assim o exigir, constando o respectivo lançamento do perímetro tabular, e devendo obedecer às normas municipais, com assinatura de profissional habilitado com o devido recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

VII – projeto urbanístico de regularização e memorial descritivo no Núcleo a ser regularizado, e devendo obedecer às prescrições das normas municipais, com assinatura de profissional habilitado, com o recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

VIII – cronograma físicofinanceiro da execução das obras e serviços necessários;

IX – instrumento de garantias previstas na legislação vigente visando assegurar a execução das obras, e serviços necessários à regulamentação.

§ 1º - A qualquer momento, o Município poderá dispensar a apresentação de alguns dos itens constantes dos incisos acima, ou exigir novos documentos e peças técnicas, de acordo com as peculiaridades de cada caso.

§ 2º - A comprovação da data de implantação do parcelamento será feita através de documento expedido pela Administração Municipal.

§ 3º - Havendo a necessidade de execução de obras para adequar o Núcleo Habitacional Irregular aos parâmetros previstos no Projeto Urbanístico de Regularização, a Prefeitura expedirá o licenciamento para a sua execução.

§ 4º - Quando se tratar de obras que necessitem de analise e anuência de órgãos Estaduais, conforme previsto na legislação vigente, deverá ser obtido o respectivo licenciamento.

Artigo 13 – Uma vez apresentado o projeto de regularização, caberá à Prefeitura constatar o atendimento dos requisitos previstos nesta lei, visando sua aceitação.

Artigo 14 – O requerimento de regularização será analisado pelo setor competente que, verificando a inexistência de qualquer exigência a ser cumprida em face dos dispositivos desta Lei, e das demais exigências municipais, estaduais e federais dispostas nas legislações pertinentes, expedirá o Auto de Regularização.

DA REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Artigo 15 – O projeto de regularização de interesse social deverá considerar as características da ocupação, e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambiental específicos.

Parágrafo Único – Para os efeitos desta Lei consideram-se de interesse social, os Núcleos Habitacionais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda e:

I – em que tenham sido preenchidos requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;

II – Áreas de Urbanização Específica de Interesse Social assim definidas pelo Executivo Municipal;

III – de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização de interesse social.

Artigo 16 – Poderá o poder público responsável pela regularização fundiária de Núcleos Habitacionais de Interesse Social, lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada, e na caracterização da ocupação, e promover a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal 11.977, de 07 de julho de 2009.

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA E DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Artigo 17 – Para se promover a regularização jurídico-fundiária dos Núcleos Habitacionais localizados em áreas de domínio público, o Executivo Municipal deverá utilizar os instrumentos jurídicos necessários, entre eles, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e a Concessão de Direito Real de Uso, sem prejuízo daqueles já estabelecidos em legislação específica.

Artigo 18 – As Concessões de Uso Especial para fins de Moradia, assim como as Concessões de Direito Real de Uso serão firmadas mediante contrato, pelo prazo de até 99 (noventa e nove) anos, facultada a renovação por igual período, ficando dispensada a licitação.

§ 1º - As concessões de que trata o caput deste artigo terão por objeto, área nunca superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º - Havendo ocupação constituída em área que exceda ao limite estabelecido no parágrafo anterior, poderá o executivo municipal:

I – reintegrar o Município na posse da área excedente, que deverá ser utilizada na formação e ampliação de outros lotes, ou sistemas de lazer, ou vias de circulação, ou na implantação de equipamentos comunitários, desde que haja viabilidade técnica;

II – outorgar o título de concessão de área, até o máximo de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por meio de contrato de concessão de direito real de uso de natureza gratuita, sendo que sobre a área excedente poderá ser elaborado termo ou contrato de cessão de direito real de uso a título oneroso, cujos valores serão definidos em legislação específica.

Artigo 19 – O Poder Público Municipal registrará, em arquivo próprio, as concessões de uso especial para fins de moradia, e as concessões de direito real de uso em favor do beneficiário, cujos instrumentos serão levados a registro na circunscrição

imobiliária competente, nos termos do artigo 167, inciso I, item 37, da Lei Federal nº 6.015/73.

Artigo 20 – Poderá o Executivo definir outras formas de transmissão de lotes aos beneficiários, condicionada ao efetivo interesse público, devidamente fundamentado.

Artigo 21 – A regularização de parcelamentos de interesse social em áreas públicas de uso comum deverá ser precedida de desafetação, através de lei específica, atendendo o disposto na Constituição do Estado de São Paulo.

Artigo 22 – Os lotes resultantes de parcelamentos de áreas públicas serão destinados, prioritariamente, aos respectivos ocupantes, devendo-se obedecer às seguintes normas:

I – a cada família ocupante será destinado um único lote de uso residencial ou misto;

II – é admitida, excepcionalmente, a destinação de um segundo lote, existindo edificação, com uso exclusivamente não residencial, desde que comprovadamente utilizada para sustento familiar;

III – somente poderão ser beneficiadas com a concessão de lotes em áreas públicas as famílias de baixa renda;

IV – deverá ser adotada a política de titularidade feminina, com a lavratura do instrumento de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, ou de Concessão de Direito Real de Uso em nome da mulher que, nesta condição, encabece a unidade familiar.

§ 1º - Entende-se por família, a pessoa e seu cônjuge ou companheiro(a), os filhos(as) ou equiparados, e as pessoas que comprovadamente vivam sob a dependência econômica daquele que detém o poder familiar.

§ 2º - Ocorrendo a separação do casal beneficiado pela concessão, e havendo filhos menores, a transferência dos direitos deverá ser feita em favor daquele que ficar com a guarda dos filhos, salvo se este renunciar a esse benefício de ordem ou transferir seu domicilio em companhia dos filhos.

§ 3º - Na hipótese de morte dos beneficiários, a transferência se fará em favor do cônjuge supérstite ou dos filhos, salvo ajuste entre os herdeiros ou decisão judicial em contrario, vedada a transferência da concessão a terceiros, em prejuízo dos herdeiros do beneficiário.

Artigo 23 – É vedada a concessão de uso ao proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural, ainda que localizado fora dos limites do Município.

Artigo 24 – Integrarão, necessariamente, os contratos administrativos de concessão de uso especial para fins de moradia, de concessão de direito real de uso ou no instrumento de doação, se for o caso, as seguintes disposições normativas:

I – a proibição de cessão, transferência, locação ou qualquer outra forma de transmissão da posse do lote a terceiros, sem prévia e expressa autorização do poder concedente, que deverá ser formalizada pela mesma forma de concessão original;

Artigo 25 – Estará sujeito à perda da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou a da Concessão de Direito Real de Uso o cessionário que:

I – der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual específico;

II – ceder, locar, transferir, total ou parcialmente o imóvel objeto de contrato de concessão a terceiros, sem prévia e expressa autorização do Poder Executivo;

III – utilizar o imóvel para fins contrários à lei e aos bons costumes ou em atividades que causem prejuízo à saúde e a segurança dos demais moradores.

§ 1º - Verificando-se a ocorrência de uma das hipóteses previstas nos incisos I, II e III deste artigo, deverá o Poder Executivo instaurar o procedimento administrativo correspondente para apuração dos fatos, que poderá resultar na revogação da concessão e conseqüente notificação do concessionário para desocupação da área concedida.

§ 2º - Uma vez revogada a concessão na forma do parágrafo anterior, perderão os concessionários e os respectivos cônjuges ou companheiros que agiram com culpa, o direito de participarem de qualquer outro programa ou projeto habitacional com a participação do Município.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 26 – A regularização de que trata esta Lei poderá ser objeto de parceria entre a Prefeitura e por aqueles previstos nos artigos 7º e 8º desta Lei, observadas as responsabilidades técnicas envolvidas.

Artigo 27 – Aplicam-se subsidiariamente, no que couber, os dispositivos previstos nas Leis nº 6.766/79, 10.257/01 e 11.977/09.

Artigo 28 – Fica o Poder Executivo, autorizado a promover a regularização das construções existentes até a data da promulgação desta lei, devendo atender as peculiaridades locais e definido os critérios mínimos de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

Artigo 29 – A partir da constatação da implantação de parcelamento irregular, o Poder Executivo deve exercer atividade fiscalizadora e repressiva quanto a sua expansão aplicando as penalidades de advertência, multa, interdição temporária ou definitiva e embargo, demolição e/ou desfazimento, com auxilio da força policial, se necessário.

Artigo 30 – As despesas decorrentes com a execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas de necessário.

Artigo 31 – Esta lei entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pompeia, 13 de dezembro de 2010.

OSCAR NORIO YASUDA
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Pompeia

Estado de São Paulo

Rua João da Costa Vieira, 584 - Cx. Postal 46 - CEP 17580-970 - Telefax (014) 3452-1405 - Pompeia -SP

www.camarapompeia.sp.gov.br - e-mail: cmpompeia@camarapompeia.sp.gov.br

Comissão de Justiça e Redação
Comissão de Finanças e Orçamento

PARECER EM CONJUNTO

Projeto de Lei nº 73/2010

Autor: PREFEITO MUNICIPAL

Assunto: "Dispõe sobre a regularização de Núcleos Habitacionais".

O presente Projeto de Lei é legal e constitucional.

Quanto ao mérito nada a opor.

O Plenário decidirá.

Sala das Comissões, 13 de dezembro de 2010.

Fidelcino Figueiredo Bernardo
Relator
Presidente da Comissão de Justiça e Redação

Élcio Rigotto Zapparoli
Membro da Comissão de Justiça

Rafael Garcia Barnabé dos Santos
Membro da Comissão de Justiça

Silvio Alberto Miyahira
Presidente da Com. de Finanças e Orçamento

Luiz Fernando Hidrich Pazin
Membro da Com. de Finanças e Orçamento

Valdemir Lopes Ferreira
Membro da Com. de Finanças e Orçamento