



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 7484/EXECUTIVO

Dispõe sobre a concessão de direito real de uso para fins de moradia aos ocupantes de áreas de propriedade do Município de Santa Maria e dá outras providências.

Art. 1º A concessão de direito real de uso para fins de moradia aos ocupantes de áreas de propriedade do Município de Santa Maria obedecerá ao disposto nesta Lei.

Art. 2º Aos ocupantes de áreas de propriedade do Município, parceladas ou não parceladas, urbanizadas ou não urbanizadas, edificadas ou não edificadas, será concedido o direito real de uso, a título oneroso ou gratuito, mediante o preenchimento, pelos mesmos, das seguintes condições:

- I. utilização da área, desde o início da posse, pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos, para residência própria ou de sua família;
- II. utilização do espaço ocupado, por indivíduo, ou unidade familiar, não superior a 350 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados);
- III. declaração de não ser proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural;
- IV. ter firmado instrumento público ou particular com o Município de Santa Maria, cujo objeto do contrato seja o imóvel a ser objeto da concessão de direito real de uso, e que esteja com as obrigações contidas no referido instrumento rigorosamente em dia, em especial o valor estabelecido para a aquisição dos direitos sobre o imóvel; e
- V. estar em dia com os pagamentos dos tributos municipais.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se aos cessionários dos direitos e obrigações contratuais decorrentes dos primitivos contratantes.

§ 2º Impossibilitado o registro da concessão de direito real do uso perante o cartório de registro de imóveis, respeitados os requisitos da presente lei, o Município poderá conceder o imóvel em uso mediante ato administrativo provisório.

§ 3º A concessão de que trata esta Lei dispensa a concorrência pública por se destinar para a moradia popular, em conformidade com o disposto no artigo 17, inciso I, letra c), da Lei Orgânica do Município de Santa Maria.

Art. 3º Não são passíveis de concessão de direito real de uso:

- I. áreas localizadas em topo de morros, áreas alagadiças, áreas de risco, áreas verdes, áreas institucionais, áreas destinadas à circulação e áreas de preservação permanente;
- II. áreas cujas características geológicas e topográficas tornam-se inaptas ao uso residencial;
- III. áreas cuja utilização para moradia impeça o pleno uso de locais públicos, os quais tenham sido objetos de investimentos de recursos públicos de infraestrutura, tais como, vias, praças, equipamentos sociais e prédios públicos construídos ou em construção; e
- IV. áreas invadidas onde exista processo administrativo ou judicial (reintegração de posse) no sentido de retomada da área.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei consideram-se áreas urbanizadas ou edificadas aquelas que tenham acesso a via ou a vias públicas com a sua divisão em lotes residenciais unifamiliares ou em áreas privativas condominiais, e aquelas que já tenham sido objeto de investimento de recursos públicos, tais como, vias, praças, equipamentos sociais públicos já construídos ou em construção.



Art. 4º As áreas suscetíveis de concessão de direito real de uso nos termos da Lei Orgânica do Município de Santa Maria e desta Lei poderão ser objeto de permuta, mediante discussão e consulta aos ocupantes, por outras áreas, para fins de transferência destes ocupantes para outros lotes formados nas mesmas ou em outras áreas, também através da concessão do direito real de uso, nos seguintes casos:

- I. áreas cujo adensamento populacional não ofereça condições de metragem mínima de habitabilidade;
- II. áreas cujas condições topográficas ou geológicas exigirem, para ser urbanizadas, obras especiais em que o custo torna antieconômico o uso para residência unifamiliar.

Art. 5º O direito real de uso será individualizado, preservando formas coletivas de titulação e organização do espaço territorial, e concedido por prazo indeterminado.

§ 1º Poderá ser concedido direito real de uso em forma de fração ideal de terreno compreendida como a divisão do espaço entre os moradores, na hipótese de existirem mais uma família no mesmo lote.

§ 2º No caso da concessão em forma de fração ideal de terreno, caberá a organização de todos os moradores a administração do espaço.

§ 3º A concessão de direito real de uso está sujeita as seguintes condições resolutivas:

- a) se o beneficiário transferir, transmitir ou ceder o imóvel a terceiros, a qualquer título, antes do prazo de 05 (cinco) anos;
- b) se o beneficiário tornar-se proprietário de outro bem imóvel, urbano ou rural;
- c) se o beneficiário mudar a destinação residencial do imóvel.

§ 4º Nas situações previstas no § 3º deste artigo ou em caso de desuso, abandono e renúncia do beneficiário, o Município de Santa Maria fica reservado o direito de decidir sobre nova concessão, nos termos desta Lei.

§ 5º Não será permitida mais de uma concessão de direito real de uso ao mesmo titular e dependentes.

Art. 6º Na vigência de casamento ou de união estável a que se refere o § 3º do artigo 226 da Constituição Federal, o direito real de uso será concedido ao homem e a mulher, simultaneamente.

Art. 7º No caso de morte do titular da concessão de direito real de uso, a sucessão obedecerá a ordem estabelecida na lei.

Art. 8º A concessão de direito real de uso terá a contrapartida, pelos beneficiários, das obrigações contidas nos instrumentos já firmados pelos mesmos com o Município de Santa Maria, bem como as demais obrigações assumidas por ocasião da assinatura do instrumento particular de concessão do direito real de uso, em especial no que diz respeito às prestações e impostos do bem objeto da concessão.

Parágrafo único. O inadimplemento, por mais de 180 (cento e oitenta) dias, de quaisquer das obrigações já assumidas contratualmente ou por força do instrumento de concessão do direito real de uso, bem como a prestação deliberada de informações incorretas quanto à condição sócio-econômica do beneficiário e de sua família darão direito ao Município de resolver a concessão.

Art. 9º O Poder Executivo regulamentará a presente Lei no que for necessário para o seu fiel cumprimento.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICATIVA ao Projeto de Lei nº 7484/Executivo, que

Dispõe sobre a concessão de direito real de uso para fins de moradia aos ocupantes de áreas de propriedade do Município de Santa Maria e dá outras providências.

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:**

O presente projeto de lei complementar visa a regulamentação fundiária de determinados bairros e vilas do Município de Santa Maria, onde estão atualmente concentradas a implantação da infra-estrutura urbana mediante rede de esgoto cloacal e pluvial, complementação da rede de água, áreas verdes e de lazer, pavimentação e recuperação de áreas degradadas.

Estas ações decorrem essencialmente do direito constitucional à moradia e a sua função social para propiciar condições para a valorização da cidadania e promover a justiça social, tendo em vista que a construção de um Estado Democrático de Direito exige ações administrativas que venham a resguardar no mínimo valores mínimos de dignidade humana.

O direito a moradia do cidadão insculpido no Texto Constitucional de 1988, sem dúvida deve ser promovido pelo Estado, seja qual for a sua esfera administrativa, mediante a plenitude desta garantia constitucional a ser materializada juridicamente por meio do respectivo título.

A Emenda Constitucional 26, de 14 de fevereiro de 2000, incluiu entre os preceitos da Constituição Federal do Brasil a moradia como direito social fundamental. Em âmbito federal, a fim de buscar a regularização de determinadas situações fáticas consolidadas no tempo, na grande maioria dos casos irreversíveis, entre outras, foi editado o Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001) que estabelece, em seu artigo 2º, inciso I, que a política urbana tem, entre suas diretrizes básicas, o direito do cidadão à terra urbana e à moradia, para as presentes e futuras gerações, no intuito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

O Município não trilha caminho diverso. Recentemente, por meio da Lei Municipal 5.338, de 23.07.2010, foi editada a Lei de Regularização Fundiária Municipal a fim de alcançar os objetivos dirigidos pelo Texto Constitucional, não se eximindo da sua responsabilidade social de buscar efetivar as garantias constitucionais assegurados ao indivíduo.

O objetivo do presente projeto é o de garantir à população de baixa renda direito a moradia, incluindo aí seus familiares, sendo outorgado ao cidadão, mediante as condições estabelecidas no projeto, o direito real de uso, que possibilitará ao mesmo levar a registro no cartório de imóveis o referido instrumento, fazendo valer perante terceiros, com exclusividade, o seu direito a moradia, que poderá ser cedido e que, diante do falecimento do titular, passará aos seus herdeiros.

A presente proposta está de acordo com o princípio da simetria e atende a demanda de milhares de munícipes que se encontram em situação, sob o ponto de vista registral, de forma irregular.

A instituição do direito real de uso é a única modalidade possível, frente aos casos que por ela serão atingidos, de regularização destas moradias, daí porque pedimos a aprovação da presente propositura.



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santa Maria
Secretaria de Município de Gestão e Modernização Administrativa

Face o exposto, encaminhamos o projeto de lei complementar que *dispõe sobre a concessão de direito real de uso para fins de moradia aos ocupantes de áreas de propriedade do Município de Santa Maria e dá outras providências*, na certeza de que serão mantidas por Vossas Senhorias as disposições aqui especificadas por refletirem os anseios da sociedade e sobretudo, por tais disposições estarem em consonância com os dispositivos constitucionais e legais que norteiam a matéria.

Santa Maria, 18 de novembro de 2010.

Cezar Augusto Schirmer
Prefeito Municipal