



PROJETO DE LEI Nº 7390 / EXECUTIVO

Institui o Programa de Regularização Fundiária no Município de Santa Maria, e dá outras providências.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Os parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Santa Maria, poderão ser objeto de regularização fundiária sustentável de interesse social ou específico, 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 direitos 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 ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis;

V. plano de reurbanização específica: urbanização de assentamentos espontâneos, promovendo novo projeto de ordenamento espacial das habitações, sistema viário, áreas de uso público para fins de lazer, institucional e verde, implantação da infra-estrutura 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 de Habitação e Regularização Fundiária, 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 empreendimento 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 de Habitação e Regularização Fundiária será responsável pela análise e aprovação dos planos de regularização fundiária sustentável 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 infra-estrutura básica;
- III. dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no plano de reurbanização.

§ 1º Considera-se infra-estrutura 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 previstos 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 infra-estrutura 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 objeto 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 exigir dele as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, podendo, para tanto, 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. 9 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. 10. Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pelo Estatuto das Cidades, a regularização fundiária sustentável deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

- I. prioridade para a permanência da população na área em 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;
- IV. articulação com iniciativas públicas e privadas 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. 11. 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

Parágrafo único. As restrições previstas nos incisos I a V deste artigo poderão ser afastadas mediante apresentação de laudo técnico específico, subscrito por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo CREA, constatando a solução da situação impeditiva.

Art. 12. 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 serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;
- IV. integração do 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'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência 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 livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas para uso comunitário ou áreas verdes 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 O 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 de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 7º A regularização fundiária sustentável pode 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. 13. 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. 14. 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. 15. 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 técnicas previstas nos artigos 10 e 11 desta Lei.

Art. 16. 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 indiquem 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, remanejadas;
 - 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 infra-estrutura básica;
 - g) a enumeração das obras e serviços previstos;
 - h) cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado 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 destinadas 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 quadra das parcelas a 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 e confrontantes;
 - b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, 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 definidores 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 de Habitação e Regularização Fundiária, que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

Art. 17. O plano de regularização fundiária deve ser protocolado perante o Poder Executivo Municipal e encaminhado para análise da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária.

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

§ 2º O Requerente deverá ser comunicado pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, no prazo máximo de 75 (setenta e cinco) dias, contados 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 de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 3º Todas as eventuais exigências oriundas da análise do plano de regularização devem ser comunicadas pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária uma única vez ao Requerente.

§ 4º O prazo para interposição de recurso das decisões proferidas pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, 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. 18. Concluída a análise técnica e aprovado o plano de regularização, a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária expedirá a LIRF.

Parágrafo único. Fica resguardado à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária exigir garantias para execução das obras.

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

Art. 20. Expedida a LIRF, o plano de regularização fundiária deverá ser 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 do 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, requerer 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.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21. Para os fins do que dispõe esta Lei entende-se por entes colegiados de controle social na área de política urbana e ambiental, o Escritório da Cidade, a Procuradoria Geral do Município, a Secretaria Extraordinária de Supervisão de Programas Intersetoriais, a Secretaria de Município de Controle e Mobilidade Urbana, a Secretaria de Município de Proteção Ambiental, a Secretaria de Município de Ação Comunitária e Cidadania, além da Secretaria de Município de Habitação e Regularização Fundiária.

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

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

Art. 24. A alíquota do ITVBI será reduzida para 0,5%, tanto para a regularização de interesse social como de interesse específico.

Art. 25. Revoga-se a Lei 3.499/1992 e as disposições em contrário.



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

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, permanecendo em vigência pelo período de 12 meses.



J U S T I F I C A T I V A ao Projeto de Lei nº Executivo, que:

Institui o Programa de Regularização Fundiária no Município de Santa Maria, e dá outras providências.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

Encaminhamos o presente Projeto de Lei que “Institui o Programa de Regularização Fundiária no Município de Santa Maria , e dá outras providências”.

Considerando os princípios insculpidos na redação do artigo 6º da Magna Carta, alterado pela Emenda Constitucional nº 26 de 14 de fevereiro de 2000, no que diz respeito ao direito social da moradia;

Considerando o estabelecido no inciso XXIII, do artigo 5º, da Constituição Federal da República de 1988, em que a propriedade cumprirá sua função social;

Considerando ainda que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, conforme o enunciado do artigo 182, § 2º, da Constituição;

Considerando a Lei 10.257/01 (Estatuto das Cidades) e a Medida Provisória 2.220/01, e seus instrumentos de gestão democrática da cidade e de legalização da posse, através da usucapião urbana e da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;

Considerando a Resolução 369/06 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), a qual possibilita a legalização de ocupações consolidadas através de Plano de Regularização Fundiária Sustentável;

Considerando a responsabilidade do município em promover a Reforma Urbana;

Considerando a competência dos Municípios na promoção de programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

Considerando o texto da Constituição do Estado do Rio Grande do Sul, em especial no artigo 174, *caput* e Parágrafo 1º, o qual aponta a necessidade de implantar mecanismos que garantam a inclusão social através de programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária;;

Considerando o passivo sócio ambiental e habitacional do município, estimado em trinta mil moradias localizadas em assentamentos urbanos precários irregulares;

Considerando que a Prefeitura Municipal possui, vinculada à Secretaria de Habitação, , cuja atribuição é a efetiva implementação de políticas públicas, discutidas com a comunidade, visando legalizar as Áreas de Interesse Social, com gravame no Plano Diretor , as quais possuem ocupações consolidadas;;

Considerando que o presente projeto de lei, quando aprovado, será um instrumento eficaz para o planejamento urbano, garantindo o direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, para as presentes e futuras gerações.



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

Assim, a Política Municipal de Santa Maria se insere em um cenário que garanta a regularização fundiária sustentável e vise contemplar os cidadãos de baixa renda, objetivando a melhoria da qualidade de vida e o progresso dos indicadores sociais do município, sobretudo nos quesitos saúde, segurança e meio-ambiente, o que beneficiará a todos os cidadãos do município de Santa Maria.

Respalhado pela aprovação unânime de lideranças representando entidades, associações de bairro, Poder Público Municipal, além das comunidades residentes nas ocupações irregulares e demais participantes, é que estamos encaminhando a presente proposta de Projeto de Lei, o qual, esperamos a devida aprovação pelos ilustres e probos vereadores.

Esperamos, assim, diante das razões aduzidas, que o projeto encontre favorável acolhimento dos nobres Edis, ao qual **solicitamos seja apreciado.**

É a justificativa.

Santa Maria, 09 de junho de 2010.

Cezar Augusto Schirmer
Prefeito Municipal