



CÂMARA MUNICIPAL CAMPO NOVO DO PARECIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2025-LE DE 24.01.2025.

AUTORIA: VER. WILLIAN FREITAS.

Os Vereadores abaixo subscritos, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, e tendo em vista o disposto no art. 38, I, da Lei Orgânica Municipal, apresenta para apreciação e deliberação do Soberano Plenário o seguinte Projeto de Lei:

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A REGULARIZAR OS LOTES RESIDENCIAIS DOS BAIRROS JARDIM DAS PALMEIRAS, JARDIM ALVORADA E OLENKA QUE FORAM DESMEMBRADOS DE FATO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Fica autorizada a regularização de lotes definidos na Lei Complementar nº 115/2021, localizados nos Bairros Jardim das Palmeiras, Jardim Alvorada e Bairro Olenka nos quais, através de documentação idônea, seus proprietários comprovem o desmembramento de fato, realizado até a data da promulgação da presente Lei.

Art. 2º Os lotes de que trata o artigo anterior encontram-se localizados nas seguintes zonas:

I - Bairro Jardim das Palmeiras: Zona Residencial II – ZR II, Zona Residencial III – ZR III e Zona Residencial IV – ZR IV;

II - Bairro Jardim Alvorada: Zona Residencial I – ZR I e Zona Residencial II – ZR II;

III - Bairro Olenka: Zona Residencial II – ZR II e Zona Residencial IV – ZR IV.

Art. 3º O proprietário que pretenda a regularização do lote comparecerá no Departamento de Cadastro e Arrecadação e assinará requerimento juntando cópias de contratos e projeto do desmembramento, bem como outros documentos idôneos, nos quais conste o desmembramento por ele efetuado, antes da promulgação da presente lei.

§ 1º A dimensão mínima dos lotes a serem regularizados deverá ser de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 7,5m (sete vírgula cinco metros).

§ 2º Para que seja deferido o desmembramento é necessário que o imóvel se encontre livre e desembaraçado de quaisquer débitos junto à Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis.

Art. 4º A vistoria será realizada in loco por um agente de fiscalização do Departamento de Fiscalização, acompanhado de um engenheiro civil pertencente à Secretaria Municipal de Infraestrutura, os quais analisarão o lote e emitirão laudo técnico acerca da possibilidade de desmembramento, nos termos desta lei.



CÂMARA MUNICIPAL CAMPO NOVO DO PARECIS

Art. 5º Todas as despesas decorrentes da presente regularização, principalmente com projeto de desmembramento, CREA, emissão de certidão do imóvel e registro no Serviço de Registro de Imóveis, correrão por conta do proprietário e/ou do(s) interessado(s) na regularização.

Art. 6º O prazo para requerer a presente regularização junto ao Departamento Cadastro e Arrecadação será de 24 (vinte e quatro) meses a contar da vigência da presente Lei.

Art. 7º A partir da promulgação da presente Lei, não serão aceitos novos desmembramentos de fato, os quais somente poderão ser promovidos se estiverem de acordo com a Lei Complementar 115/2021.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

WILLIAN FREITAS RODRIGUES

Vereador

Assinado digitalmente na data do protocolo



CÂMARA MUNICIPAL CAMPO NOVO DO PARECIS

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei visa oportunizar a regularização de lotes que já fora desmembrados em outrora sem o aval do Poder Público, todavia, os contribuintes já vem recolhendo seus impostos (IPTU, Taxa de Iluminação Pública, Taxa de Coleta de Lixo, Tarifa de Água), sem contudo, terem a oportunidade de escriturarem seus lotes, seja porque seus lotes, após o desmembramento não atigem a medida exigida pelo Poder Executivo, ou por não existir política pública que oportunize tal situação.

A Lei Federal nº 6.766 de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, em seu art. 4º prevê a testada mínima de 5m (cinco metros) e tamanho mínimo de lote de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), senão vejamos:

Art. 4o. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

...

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

Ainda, a Lei Federal nº 13.465 de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana, em seu art. 10 trata dos objetivos da Regularização Urbana (REURB), vejamos:

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;



CÂMARA MUNICIPAL CAMPO NOVO DO PARECIS

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Já o art. 11 do mesmo diploma legal traz as orientações acerca da REURB:

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb,



CÂMARA MUNICIPAL CAMPO NOVO DO PARECIS

convertível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§ 1º Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 3º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 4º Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

§ 5º Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal.

§ 6º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.



CÂMARA MUNICIPAL CAMPO NOVO DO PARECIS

De acordo com a Lei nº 13.465, de 2017, a REURB é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Visando regularizar os imóveis que se encontram nas especificações aqui trazidas, é que se propõe o presente Projeto de Lei, que, importante esclarecermos, não onerará o erário, não criará despesas ao Executivo, pelo contrário, com a possibilidade de regularização o Município auferirá receita com a novas matrículas que forem abertas à partir da possibilidade da regularização dos lotes aqui contemplados.

Pelas justificativas apresentadas, requer a tramitação do Projeto em regime de **URGÊNCIA ESPECIAL**.