



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS



Of. Exp. Câm. N.º 012/2019

Erechim, 11 de Fevereiro de 2019.

Excelentíssimo Senhor
Vereador ALDERI ANTÔNIO OLDRA
Presidente do Poder Legislativo
Nesta Cidade.

Senhor Presidente:

Ao cumprimentá-lo, cordialmente, encaminhamos-lhe, para ser apreciado, o Projeto de Lei n.º 011/2019, que Dispõe sobre a regularização fundiária de áreas públicas urbana do Município de Erechim com invasão consolidadas até 31.12.2014.

Na expectativa de que este seja acolhido, subscrevemo-nos, com apreço e consideração.

Atenciosamente,

LUIZ FRANCISCO SCHMIDT
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS



PROJETO DE LEI N.º011/2019

Dispõe sobre a regularização fundiária de áreas públicas urbana do Município de Erechim com invasão consolidadas até 31.12.2014.

Art. 1.º A Regularização Fundiária Urbana – REURB - no Município de Erechim consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visa à regularização de assentamentos irregulares de áreas públicas específicas, e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir a aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidades imobiliária já identificadas.

Parágrafo único. A regularização fundiária urbana promovida mediante esta lei deverá ser aplicada exclusivamente para os núcleos urbanos informais existentes sobre áreas públicas e às posses consolidadas e apuradas pelo estudo planimétrico e topográfico realizado, conforme determinado pelo Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, formalizado com o Ministério Público Estadual, nos autos dos Inquéritos Cíveis n.ºs 00762.00025/2005 e 00762.00081/2018.

Art. 2.º A regularização fundiária se dará mediante o pagamento dos imóveis individualizados no valor a ser apurado pelo Poder Público levando-se em conta a capacidade financeira do grupo familiar, o estudo social realizado, e avaliação mercadológica.

Parágrafo único. A totalidade do valor arrecadado com a regularização fundiária será aplicada na aquisição de áreas verdes para a compensação daquelas desafetadas para fins do objetivo desta Lei.

Art. 3.º Para fins desta REURB, o Município dispensará as exigências das normas municipais já existentes, relativas aos parâmetros urbanísticos e edílios.

Art. 4.º Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, notadamente da Lei Federal n.º 13.465/2017, também quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registraes relacionados à REURB.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS



Art. 5.º O Estudo Social que identificou os ocupantes dos imóveis, os quais serão os titulares da regularização da propriedade, que também serão responsáveis pelas futuras adequações das obras de infraestrutura essencial, e servirá ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 6.º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Art. 7.º Somente poderão ser beneficiários desta REURB os ocupantes das áreas públicas que foram identificados pelo Estudo Social, realizado pelo Poder Público e declarados possuidores do direito ao benefício desta Lei, que resultará na implantação de núcleos urbanos informais sobre áreas públicas.

Art. 8.º Na REURB promovida sobre bens públicos específicos e descritos no parágrafo único do Art. 1.º, oportunizará a aquisição pelo particular do direito real da área que estiver ocupando, e ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em Decreto, sem considerar o valor das benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas benfeitorias.

Art. 9.º Na REURB promovida sobre os bens público específicos, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos ocupantes beneficiários poderão ser feitos em ato único.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 10. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS



real de propriedade, conferido por ato do Poder Público, nos termos da legislação federal vigente.

Art. 11. A legitimação de posse é o instrumento de uso exclusivo para fins de formalização da regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da legislação federal vigente.

Art. 12. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Art. 13. A REURB será formalizada considerando o Estudo Social que identificou o ocupante de cada uma das áreas de posse individualizada dos diversos núcleos urbanos informais a serem regularizados e o levantamento topográfico realizado pelo Município de Erechim, e será expedida Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município, em nome dos ocupantes das áreas, para fins de registro da CRF perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Caberá ao Município proceder à elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança dos beneficiários.

Art. 15. As áreas destinadas ao uso comum e as vias públicas permanecerão incorporadas ao patrimônio público.

Art. 16. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF – é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - a localização;
- III - a modalidade da regularização;
- IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS



unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 17. Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF – e do Projeto de Regularização Fundiária deverão seguir a regulamentação prevista na legislação federal vigente.

Art. 18. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 19. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Erechim/RS, 11 de Fevereiro de 2019.

LUIZ FRANCISCO SCHMIDT
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS



JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei Dispõe sobre a regularização fundiária de áreas públicas urbana do Município de Erechim com invasão consolidadas até 31.12.2014.

A presente Lei é decorrente do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (Inquéritos Cíveis n.ºs 00762.00025/2005 e 00762.00081/2008), firmado entre o Município de Erechim e o Ministério Público do Rio Grande do Sul.

Através dos dois Inquéritos Cíveis foram identificadas a ocupação irregular de áreas verdes em diversos loteamentos de nossa cidade, especialmente nos Loteamentos Dona Élide (Bairro Jaboticabal) e Primavera (Bairro Cerâmica). Também foi identificado que apenas 2,71% do total do Perímetro Urbano é composto pelas áreas verdes públicas e que se constituem as principais estratégias na perspectiva da sustentabilidade ambiental e consequentemente na melhoria da qualidade ambiental e de vida associada ao ambiente urbano.

Ainda, no que diz respeito às áreas verdes decorrentes do parcelamento do solo para fins urbanos, demonstrou-se que a existência de 17,71% do total de áreas verdes em situação irregular, devido à construção de edificações, tanto para fins comerciais, como para moradia, e indicou a necessidade de realização de completo levantamento de tais áreas, para sua posterior regularização.

Devemos frisar, que a Lei Federal 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, estabelece requisitos, princípios e procedimentos para a regularização fundiária, aplicando-se inclusive às áreas de preservação permanente, razão pela qual cabível também às áreas verdes irregularmente ocupadas.

O Município tem como obrigação, decorrente da legislação federal, a necessidade de promover a regularização fundiária, promovendo as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, e realizando as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei, bem como a adequação da infraestrutura básica, sempre se levando em conta as características da ocupação e da área ocupada.

Torna-se necessária a viabilização da adoção de medidas para



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS



regularizar as áreas verdes indevidamente ocupadas/destinadas, após a realização de diagnóstico completo de todas as áreas verdes decorrentes de parcelamento do solo existentes no Município, mediante levantamentos social e topográfico.

Conforme levantamento anteriormente realizado pelo Município, a ser atualizado, após a aprovação desta Lei, a época, existiam 520 edificações irregulares nas áreas verdes, construídas há mais de cinco anos na ocasião. Sendo que dentre estas edificações irregulares, com prazo de mais cinco anos, algumas tem finalidade e interesse público, como salões comunitários de associações de moradores de bairros e igrejas, o que torna razoável permitir ao Poder Público promover a alteração de destinação dessas áreas edificadas, mediante elaboração desta lei, e promovendo medida compensatória em área de medida equivalente, que serão afetadas para utilização como área verde.

Ainda, levando-se em conta os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, haverá efetivo ganho fundiário, urbanístico, ambiental e social a admissão de desafetação dessas áreas, desde que mediante a adoção de medidas compensatórias, exigidas em lei, em prol da sociedade.

O Município promoveu o levantamento planialtimétrico e topográfico e o estudo social, e a promoverá a regularização e compensação das áreas verdes irregularmente ocupadas.

Os ocupantes dos imóveis, identificados pelo Estudo Social, que serão os titulares da regularização da propriedade, também serão os responsáveis pelas futuras adequações das obras de infraestrutura essencial, e terão o direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais das unidades imobiliárias regularizadas.

Salienta-se, que o título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Município quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS



A totalidade do valor arrecadado com a regularização fundiária será aplicada na aquisição de áreas verdes para a compensação daquelas desafetadas por esta Lei, ficando esta compensação sob obrigação do Município, para cumprimento da legislação federal vigente.

Diante do exposto, contamos com a especial atenção dos nobres Vereadores do Poder Legislativo para apreciação e deliberação positiva da matéria apresentada.

Erechim/RS, 11 de Fevereiro de 2019.

LUIZ FRANCISCO SCHMIDT
Prefeito Municipal