



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Comissões:

- Legislação, Justiça e Redação
 Finanças e Orçamento
 Obras, Serviços Públicos, Assuntos Rurais, Ecologia e Meio Ambiente
 Educação, Cultura, Turismo e Esportes
 Saúde e Assistência Social
 Defesa dos Direitos Humanos, Cidadania, Segurança Pública e Direitos da Mulher
 Indústria, Comércio Exterior, Empresas de Ciência, Tecnologia, Inovação e Empreendedorismo
 Vereadores Procuradoria Jurídica

Data: 17/03/2020

Chaves

PROJETO DE LEI Nº / 2020

Dispõe sobre a regularização fundiária do parcelamento do solo do núcleo urbano informal consolidado Vila São Benedito, no bairro Curuça, Distrito de Moreira César e dá outras providências.

Projeto de Lei Ordinária nº 31/2020

Autor: PREFEITO MUNICIPAL

Ementa: DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO PARCELAMENTO DO SOLO DO NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO VILA SÃO BENEDITO, NO BAIRRO CURUÇA, DISTRITO DE MOREIRA CÉSAR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

PROTOCOLO GERAL Nº 1001/2020

Data: 05/03/2020 - Horário: 14:37



Dr. Isael Domingues, Prefeito do Município de Pindamonhangaba, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprova e ele promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo, nos termos da lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, regulamentada pelo Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018 e do Provimento CGJ nº 51, de 18 de dezembro de 2017, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, autorizado a promover a regularização fundiária, em parceria com a Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” – ITESP, fundação pública vinculada à Secretaria de Estado da Justiça e Cidadania, no âmbito do Programa Estadual de Regularização Fundiária – Programa Minha Terra, Decreto nº 55.606, de 23 de março de 2010, do núcleo urbano informal consolidado Vila São Benedito, bairro Curuça, situado no perímetro urbano do Distrito de Moreira Cesar.

Art. 2º A classificação da regularização fundiária, na modalidade de interesse social ou na modalidade de interesse específico, será feita de forma isolada, por unidade imobiliária, conforme critérios objetivos estabelecidos na legislação federal e municipal.

Art. 3º A finalidade da regularização fundiária é a titulação dos ocupantes que preencherem os requisitos legais, de modo a garantir o direito à moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 4º Será outorgada legitimação fundiária gratuita aos ocupantes que atenderem os seguintes requisitos:

I– posse de boa fé exercida há pelo menos 05 (cinco) anos, comprovada por documento público ou particular.

II– ter apenas um imóvel no parcelamento e nele residir, admitindo-se uso misto como moradia e local de exercício de atividade profissional;

III – ter cadastro do imóvel em seu nome na Prefeitura Municipal;

IV– não ser concessionário, foreiro, proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, ou beneficiário de legitimação fundiária ou de legitimação de posse concedida anteriormente;

V– possuírem renda familiar de até 03 (três) salários mínimos nacionais ou renda per capita de até meio salário mínimo nacional.

Parágrafo único. Poderá ser outorgada legitimação fundiária gratuita aos ocupantes que não se enquadrarem no inciso V deste artigo se o relatório social atestar que a família não terá condições de arcar com as despesas da regularização fundiária.

Art. 5º Os ocupantes que não se enquadrarem nos requisitos do art. 4º desta Lei terão seus imóveis classificados como de interesse específico e titulados após pagamento, em favor do Fundo Municipal de Habitação, para ressarcimento de gastos efetuados pelo município com a regularização, de **R\$ 0,015 UFMP** (zero vírgula zero quinze unidades fiscais do Município de Pindamonhangaba) por metro quadrado do terreno objeto da regularização, excluídas benfeitorias, e arcarão com as despesas de registro do título.

§ 1º São ainda de interesse específico os imóveis não construídos, os imóveis utilizados exclusivamente para atividades comerciais ou industriais e os imóveis utilizados para outros fins que não sejam habitacionais ou institucionais.

§ 2º O pagamento a que se refere o caput deste artigo poderá ser realizado em até 36 parcelas mensais, cujo valor não poderá ser inferior a 0,52 UFMP (zero vírgula cinquenta e duas unidades fiscais do Município de Pindamonhangaba).

Art. 6º Será outorgada legitimação de posse, gratuita ou onerosa, ao ocupante cuja posse seja inferior a 05 (cinco) anos; ou em caso de inexistência ou dubiedade do documento que for suprida por declaração firmada pelo ocupante, com dois testemunhos idôneos e firmas reconhecidas.

Art. 7º Para cada imóvel será autuado pela Prefeitura Municipal processo administrativo que conterà: requerimentos individuais dos ocupantes manifestando expressamente interesse na titulação; cópias de documentos pessoais dos ocupantes; documento comprobatório da aquisição dos direitos de posse sobre o imóvel ou declaração firmada pelos ocupantes com testemunhos idôneos e o tempo de posse; comprovante de residência; comprovante de inscrição cadastral do imóvel na Prefeitura; Boletim de Informação Cadastral; planta e memorial descritivo do imóvel; comprovação de renda



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

familiar quando a legitimação fundiária ou legitimação de posse for gratuita; e relatório social familiar, quando for o caso.

Art. 8º A titulação dos imóveis será decidida pelo chefe do Poder Executivo com base em parecer de Comissão Municipal de Titulação de Imóveis Urbanos, constituída por portaria e incumbida da apreciação de eventuais controvérsias acerca da comprovação dos requisitos previstos nas legislações federal e municipal.

Parágrafo único. A Comissão Municipal poderá exercer as competências previstas no art. 34 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 9º A Comissão Municipal terá como membros:

- I – Um representante do Poder Executivo Municipal, que a presidirá;
- II – Um representante da associação dos moradores do bairro;
- III – Um representante da Fundação ITESP, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) ou no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA).

Art. 10. O título de legitimação fundiária ou de legitimação de posse será expedido em favor de pessoa física ou jurídica, individualmente ou em comosse.

Art. 11. Em caráter excepcional, tendo em vista o interesse social na regularização fundiária de que trata esta lei, serão reconhecidas e tituladas áreas com no mínimo 70,00 m² (setenta metros quadrados), existentes na data da publicação da presente lei.

§ 1º Para possibilitar a regularização de construções, o poder público poderá reconhecer as que foram erigidas em desacordo com o Código de Obras do Município ou legislação equivalente, desde que atendam as condições mínimas de habitabilidade, o que será atestado pelo órgão municipal competente.

Art. 12. Após a decisão do chefe do Poder Executivo, com base no parecer da Comissão Municipal, será publicado em jornal com circulação na sede da comarca e em órgão oficial impresso ou eletrônico, com prazo de 15 (quinze) dias para eventuais reclamações por escrito devidamente fundamentadas, edital contendo a relação dos imóveis com as respectivas áreas, endereços e nomes dos ocupantes considerados aptos a ter suas posses legitimadas.

§ 1º O eventual indeferimento do parecer mencionado no art. 8º deverá ser feito por despacho fundamentado do chefe do Poder Executivo, remetendo-se o procedimento à Comissão Municipal, que emitirá novo parecer no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º Apresentadas reclamações, a Comissão Municipal sobre elas se manifestará no prazo de 15 (quinze) dias para decisão do chefe do Poder Executivo em igual prazo.

§ 3º As dúvidas ou litígios fundamentados, enquanto perdurarem, impedirão a titulação dos imóveis afetados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 13. O título de legitimação fundiária ou de legitimação de posse conterà a qualificação do outorgante e do(s) outorgado(s), número do respectivo processo administrativo e dados de identificação do imóvel.

Parágrafo único. Cópias dos títulos comporão livro que será mantido na Prefeitura Municipal.

Art. 14. O núcleo urbano de que trata esta lei é declarado Área Especial de Interesse Social, haja vista a existência de ocupações por famílias de baixa renda para fins de moradia e de infraestrutura e equipamentos urbanos implantados pelo poder público.

Art. 15. A aplicação desta lei ater-se-á aos fins sociais, às exigências do bem comum e ao interesse público, sendo os casos omissos resolvidos com base na legislação de regência e, ainda, na analogia, costumes e princípios gerais de direito.

Art. 16. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, 04 de março de 2020.

Dr. Isael Domingues
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM Nº 011 / 2020

Dispõe sobre a regularização fundiária do parcelamento do solo do núcleo urbano informal consolidado Vila São Benedito, no bairro Curuça, Distrito de Moreira César e dá outras providências.

**Exmo. Sr.
Ver. Felipe Francisco César Costa
DD. Presidente da Câmara de Vereadores de
Pindamonhangaba/SP**

Senhor Presidente,

Encaminhamos pela presente Mensagem o incluso Projeto de Lei que *dispõe sobre a regularização fundiária do parcelamento do solo do núcleo urbano informal consolidado Vila São Benedito, no bairro Curuça, Distrito de Moreira César e dá outras providências.*

O presente Projeto de Lei que o Poder Executivo submete à apreciação desta Casa de Leis tem por objetivo disciplinar no âmbito municipal a regularização fundiária no Núcleo Vila São Benedito, no bairro Curuça, núcleo urbano informal consolidado, inserido no perímetro urbano do Distrito de Moreira Cesar, com vista à titulação de ocupantes que ainda não têm o documento definitivo de propriedade de seus imóveis.

O Núcleo Vila São Benedito resultou do desmembramento de áreas rurais, pertencentes a particulares, que em meados da década de 1960 passaram a ser loteadas informalmente para fins de moradia. A urbanização consolidou o núcleo, tornando-o irreversível, a despeito da falta de planejamento prévio.

Além da infraestrutura essencial prevista na legislação federal de regularização fundiária urbana, consistente em saneamento básico e energia elétrica domiciliar, o bairro dispõe de iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, sistema de drenagem de águas pluviais e equipamentos públicos com finalidades diversas, incluindo atividades esportivas e de lazer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

A regularização fundiária se justifica não apenas para viabilizar a titulação dos ocupantes que ainda não têm a plena propriedade de seus imóveis. Trata-se de providência que também garantirá ao poder público a necessária segurança para investir na melhoria das condições de habitabilidade do bairro, construindo novos equipamentos, reformando ou ampliando os existentes.

A efetivação do direito de propriedade, a partir do registro do título em cartório, traz segurança jurídica, valoriza o imóvel e possibilita ao beneficiário da regularização ter acesso a crédito para construir ou melhorar sua moradia ou, ainda, adquirir bens de consumo financiados.

Para realizar os trabalhos técnicos e jurídicos necessários à regularização do núcleo urbano em referência, o Município de Pindamonhangaba celebrou contrato de prestação de serviços técnicos especializados com a Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” – ITESP, fundação pública vinculada à Secretaria da Justiça e Cidadania com notória expertise em regularização fundiária urbana e rural.

Estão em plena execução os trabalhos de levantamento topográfico dos limites e da situação interna do loteamento, incluindo lotes e as edificações neles existentes, áreas institucionais, equipamentos públicos e sistema viário, para elaboração dos documentos técnicos exigidos pela legislação para que o Cartório de Imóveis registre a regularização e o Município possa na sequência promover a titulação dos ocupantes.

Neste sentido, também já está em andamento o cadastro dos ocupantes, mediante coleta de documentos pessoais e documentos relativos aos imóveis que instruirão os processos administrativos individuais de titulação.

É relevante registrar ainda que todo o produto dos trabalhos previstos no contrato, notadamente as plantas cadastrais, será importante ferramenta para auxiliar o planejamento e a execução de futuros melhoramentos do Núcleo Vila São Benedito.

Isto posto, considerando o relevante interesse público consubstanciado no fato de que a regularização fundiária promove o desenvolvimento socioeconômico, de modo a garantir o cumprimento das obrigações oriundas da arrecadação de tributos legais, além de manter afastada a violência das relações sociais, bem como possibilitar o planejamento das formas de ocupação e uso do solo, e, considerando finalmente a existência de situações fáticas consolidadas, a exigir que se proceda à regularização dos imóveis localizados no núcleo em questão, fazendo-o conforme as disposições da legislação vigente – Constituição Federal (art. 30); Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade); Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos); Lei nº 6.766/79; Lei nº 13.465/2017, Decreto nº 9.315/2018 e Provimento CGJ nº 51, de 18 de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

dezembro de 2017, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo –, submeto à apreciação e deliberação dos Nobres Vereadores desta Câmara Municipal o presente Projeto de Lei.

Portanto, Senhores Vereadores, é fundamental a aprovação do presente projeto, e, para isso, invocamos o Art. 44 da Lei Orgânica Municipal, para que se vote em caráter de urgência, no menor prazo possível.

No ensejo, reiteramos a V. Exa. os protestos de elevada estima e consideração, homenagem que peço seja extensiva a todos os Nobres Vereadores, que integram essa Casa de Leis.

Pindamonhangaba, 04 de março de 2020.



Dr. Isael Domingues
Prefeito Municipal