



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE PONTÃO

Av. Julio de Mailhos, 1316 – Pontão (RS) CEP 99.190-000 – Fone 54-3308-1900

LEI COMPLEMENTAR Nº 006, DE 02 DE DEZEMBRO DE 2002.

Altera a lei municipal 225 (política habitacional), cria as AEIS (áreas especiais de interesse social), declara área como AEIS i, desafeta bem municipal, disciplina a concessão do direito de superfície aos ocupantes de áreas de propriedade do poder público municipal e estabelece prazo para os ocupantes requerer o direito de superfície sob pena de perda do imóvel.

O Prefeito Municipal de Pontão, no uso de suas atribuições legais, que lhe confere o Art. 62 da Lei Orgânica Municipal, faz saber que o Poder Legislativo aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO.

Art. 1º - É o artigo 1º da Lei Municipal nº 225, de 20/10/99, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º - A política Municipal de habitação de interesse social e saneamento é parte integrante do sistema financeiro da habitação, destinada a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, nos termos do art. 8º da lei federal nº 4.380, de, com a redação que lhe deu a lei 8.245, de 18/10/91.

§ 1º - A política Municipal de habitação de interesse social e saneamento operará no financiamento de habitações e obras conexas, de acordo com o disposto na lei 4.380, de 21 de Agosto de 1964, que Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.



§ 2º - A política Municipal de habitação de interesse social e saneamento reger-se-á pelo disposto nesta lei e será desenvolvida de forma integrada com os programas do governo federal e estadual.”

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 2º - O inciso XI do artigo 3º da Lei Municipal nº 225, de 20/10/99, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ XI - promover a regularização fundiária através da instituição de REIS - Áreas Especiais de Interesse Social.”

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - AEIS

Art. 3º - As Áreas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:

I - AEIS I - assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas;

II - AEIS II - loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade nos termos do § 5º deste artigo;

III - AEIS III - imóveis não-edificados, subutilizados, localizados no perímetro urbano do Município, que venham a ser destinados à implantação de Habitação de Interesse Social com interviniência do Poder Público.

IV - AEIS IV - áreas ocupadas com fins de uso habitacional por populações de baixa renda com incidência significativa de edificações precárias, não plenamente concluídas, degradadas



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE PONTÃO

Av. Julio de Mailhos, 1316 – Pontão (RS) CEP 99.190-000 – Fone 54-3308-1900

ou destinadas originalmente a outras atividades, na maioria das vezes com carência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 1º - As áreas instituídas como AEIS I e II integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística, com o objetivo da manutenção de Habitação de Interesse Social, sem a remoção dos moradores, exceção feita às moradias em situação de risco e em casos de excedentes populacionais.

§ 2º - A delimitação e localização de áreas destinadas à produção de Habitação de Interesse Social dar-se-á pela instituição de AEIS III pelo Poder Executivo, considerado o déficit anual da demanda habitacional prioritária e os imóveis subutilizados do perímetro urbano, permitida a promoção de parcerias, incentivos ou outras formas de atuação para a consecução dos objetivos.

§ 3º - Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinados a suprir a demanda habitacional prioritária, ou ainda na regularização de parcelamentos do solo enquadrados como tal, será admitido o Urbanizador Social, que será o responsável pelo empreendimento, nos mesmos termos do loteador, com as responsabilidades previamente definidas em projeto específico.

§ 4º - Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário cadastrado no Município com vistas a realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Município.

§ 5º - Consideram-se condições de habitabilidade o atendimento a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.

§ 6º - A instituição das AEIS, bem como a regularização urbanística e recuperação urbana levadas a efeito pelos programas municipais, não exime o loteador das responsabilidades civis e criminais e da destinação de áreas públicas, sob a forma de imóveis, obras ou valor correspondente em moeda corrente a ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação e Saneamento.



§ 7º - A regularização fundiária de núcleos habitacionais em áreas de propriedade municipal, de suas autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista dar-se-á pela instituição de AEIS I, mediante concessão de direito de superfície, atendidas as condições e requisitos desta lei.

Art. 4º - As áreas caracterizadas como bens de uso comum do povo atingidas por AEIS I e II somente serão objeto de processo de desafetação se:

I - houver preservação de parte da área verde;

II - a população da respectiva região for consultada e aprovar a medida.

§ 1º - Se as condições locais não permitirem o cumprimento do disposto no inciso I, a desafetação somente poderá ocorrer após a desapropriação, ou imissão na posse, de gleba de igual área, situada na mesma região, com a mesma finalidade e destinação.

Art. 5º - As AEIS serão definidas através de um processo gradativo e permanente de instituição.

§ 1º - As AEIS I e II serão instituídas por decreto do Poder Executivo e as AEIS III mediante lei ordinária.

§ 2º - A regularização de loteamento, bem como a instituição de AEIS II para a sua regularização, poderá ser requerida pelos adquirentes dos lotes ou pelo loteador.

§ 3º - Será garantida, na forma a ser definida em lei, a participação dos moradores diretamente, através de suas entidades representativas, no processo de identificação, delimitação e detalhamento das AEIS.

§ 4º - As AEIS I e II terão como padrões aqueles estabelecidos nos respectivos cadastros.

§ 5º - Incluem-se no cadastro referido no parágrafo anterior as edificações existentes destinadas a práticas religiosas, equiparando-se à habitação para efeito de regularização ou remoção.

CAPÍTULO IV

DECLARAÇÃO DE AEIS E DESAFETAÇÃO DE FINALIDADE PÚBLICA.



Art. 6º - Excepcionalmente, fica declarada por meio desta lei, como Área Especial de Interesse Social - AEIS I, para a finalidade de regularização fundiária, a área urbana de 135.515 m² (centro e trinta e cinco mil, quinhentos e quinze metros quadrados), de propriedade do Município de Pontão, e loteada através do processo more legal nº 2100610535 da Comarca de Passo Fundo; registrada originariamente no cartório de registro de imóveis de Passo Fundo sob nº 61.091.

Parágrafo Único - Fica desafetado de finalidade pública o imóvel de propriedade do Município de Pontão descrito no caput deste artigo.

CAPÍTULO V

DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 7º - Aos ocupantes da área de propriedade do Município descrita no art. 6º desta lei, será concedido o Direito de Superfície, previsto nos artigos. 21 a 24 da Lei Federal nº 10.257/01, que Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade), mediante o preenchimento, pelos mesmos, das seguintes condições:

- I - possuir como sua a área, a pelo menos cinco anos;
- II - declaração de não ser proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural;
- III - não possuir dívidas pendentes perante o Poder Público Municipal.

§ 1º - Poderá ser somada a posse dos posseiros antecessores, para fins do previsto no inciso I deste artigo.

§ 2º - A concessão da presente lei dispensa licitação por tratar-se de matéria de relevante interesse social e de situação fática consolidada.

§ 3º - À concessão da presente lei, por tratar-se de dispensa de licitação, não aplica-se o disposto nos artigos 5º à 11 da Lei Municipal nº 225/97, por tratar-se de matéria de relevante interesse social e situação fática consolidada.



§ 4º - Ao programa de regularização fundiária estabelecido pela presente lei, através da concessão do direito de superfície, não aplica-se o disposto no art. 4º da lei municipal nº 225/97.

Art. 8º - O direito de superfície de que trata o art. 7º desta lei será individualizado; preservando formas coletivas de titulação e organização do espaço territorial constantes do processo more legal nº 2100610535 da Comarca de Passo Fundo.

§ 1º - A concessão do direito de superfície será acompanhada pelas entidades representativas dos ocupantes.

§ 2º - Não será permitida mais de uma concessão ao mesmo titular.

Art. 9º - A concessão do direito de superfície de que trata o art. 7º desta lei será feita mediante contrato particular de concessão ou escritura pública, que serão registrados no cartório de registro de imóveis.

§ 1º - O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, para os fins constantes do ato de concessão, atendida a legislação urbanística municipal e a lei federal 6766/79.

§ 2º - A concessão do direito de superfície será gratuita.

§ 3º - O superficiário deverá registrar a concessão no cartório de registro de imóveis e arcará com as custas de tabelião e registro.

§ 4º - O beneficiário do direito de superfície responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, a partir desta.

§ 5º - O direito de superfície poderá ser transferido a terceiros pelo superficiário, por escritura pública.

§ 6º - O superficiário poderá vender as acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, juntamente com a transferência do direito de superfície.



§ 7º - Sobre a transferência de que trata o § 5º e 6º deste artigo incidirão os tributos cabíveis.

§ 8º - O superficiário poderá dar em garantia o direito de superfície e o imóvel, para financiar acessões e benfeitorias a serem introduzidas no imóvel.

§ 9º - Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

§ 10 - O contrato particular de concessão será formulado na forma do art. 61 e seus parágrafos, da lei federal nº 4.380/64, alterado pela lei federal nº 5.049/66.

§ 11 - O contrato particular de concessão possuirá obrigatoriamente cláusulas e itens onde conste:

- a) qualificação dos superficiário;
- b) descrição e confrontações do imóvel;
- c) direitos, obrigações e gravames previstos no capítulo V desta lei;
- d) obrigatoriedade de averbação no registro de imóveis em 15 (dias) a contar da assinatura, nos termos das leis federais nº 4.380 e 5049;
- e) multa pelo descumprimento das obrigações, a ser estipulada por decreto do poder executivo;
- f) referência às leis federais nº 4.380 e 5.049;
- g) declaração de que o beneficiário conhece os termos desta lei e que cumpre os requisitos do art. 7º desta lei;
- h) foro da comarca de Passo Fundo;
- i) local e data;
- j) assinatura das partes e duas testemunhas.

Art. 10 - Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o Município, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 11 - Extingue-se o direito de superfície:



I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 12 - Extinto o direito de superfície de que trata o art. 7º desta lei, o Município recuperará o pleno domínio do terreno desde que indenize as acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel.

§ 1º - A extinção do direito de superfície deverá ser aprovada pela Câmara Municipal de Vereadores.

§ 2º - Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 3º - A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Art. 13 - Na vigência de casamento ou de união estável a que se refere o § 3º do art. 226 da Constituição Federal, o Direito de Superfície de que trata o art. 7º desta lei será concedido ao homem e à mulher simultaneamente e, havendo separação de fato após esta concessão, terá preferência para continuar a beneficiar-se dela o membro do casal que conservar a efetiva guarda dos filhos menores.

Art. 14 - Os dispositivos desta lei aplicam-se a áreas pertencentes à classe de bens dominiais de propriedade plena ou de direitos reais do Município.

Art. 15 - No processo de regularização fundiária, decreto do prefeito municipal determinará para as áreas funcionais, os usos permitidos e os índices de aproveitamento urbanísticos a vigorar na AEIS.

Parágrafo Único - Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, igrejas, clubes, comunidades, escolas, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviço e outras atividades comerciais.

Art. 16 - A concessão do Direito de Superfície de que trata o art. 7º desta lei poderá ser solicitada por encaminhamento individual ou coletivo.



§ 1º - No requerimento deverá constar a finalidade para a qual o beneficiário pretende usar o imóvel, observando as áreas funcionais e os usos permitidos, estabelecidos na forma do art. 15 desta lei.

§ 2º - Na solicitação deverá constar expressamente a aceitação do beneficiário aos termos e condições previstas nesta lei, bem como, ao projeto de loteamento constante do projeto more legal nº 2100610535 da Comarca de Passo Fundo.

§ 3º - Caso o direito de superfície seja solicitado para finalidade que não seja a moradia própria, o beneficiário deverá recolher o ITBI devido.

§ 4º - Preenchidos os requisitos da presente lei, pelo requerente, será concedido o direito de superfície por decreto do poder executivo, donde constará as obrigações do beneficiário.

§ 5º - Após a expedição do decreto de que trata o parágrafo anterior será lavrada escritura pública ou contrato particular de concessão.

Art. 17 - Os ocupantes da área de propriedade do Município descrita no art. 6º, terão o prazo de 180 (cento e oitenta dias), a partir da entrada em vigor desta lei, para requerer o direito de superfície.

§ 1º - VETADO.

§ 2º - VETADO.

§ 3º - VETADO.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 - A presente lei será objeto de regulamentação do poder executivo.

Art. 19 - Os casos omissos serão resolvidos pelo Executivo Municipal conjuntamente com a comunidade diretamente envolvida.

Art. 20 - Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE PONTÃO

Av. Julio de Mailhos, 1316 – Pontão (RS) CEP 99.190-000 – Fone 54-3308-1900

Art. 21 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 157 de 07 de Janeiro de 1998 e a Lei Municipal nº 170 de 05 de Maio de 1998.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

Pontão, de 02 de Dezembro de 2002

NELSON JOSÉ GRASSELLI

Prefeito Municipal.

Registre-se e Publique-se.

JOSÉ VALMIR BLANGE DOS SANTOS

Secretário Municipal de Administração.