



COMDEMA

CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE - BOTUCATU

OFICIO Nº 038/2019

A/C: Sr. Laudo Gomes da Silva (Vereador Sargento Laudo)
Vereador do Município de Botucatu-SP

Câmara Municipal de Botucatu

Data: **21/10/2019** Hora: **08:58:00**

Procedência: CONSELHO MUNICIPAL

Assunto: Resposta aos Requerimentos nºs. 296 e 976

Assunto: Minuta Regularização Fiduciária

Referente: Resposta do Requerimento nº ~~296 e 97~~

Num. Protocolo

0228/2019

779/19

O COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Botucatu vem através deste ofício **REQUISITAR** desta renomada Procuradoria a análise da Minuta do Projeto de Lei que versa dispõe sobre “Regularização Fiduciária”.

CONSIDERANDO QUE, essa demanda foi requisitada através do Requerimento nº296 do Vereador Sargento Laudo, consequentemente a Mesa Diretora do COMDEMA constitui uma Câmara Técnica Especial em 14/08/2018 para a elaboração da Minuta do Projeto de Lei em anexo.

CONSIDERANDO QUE, a Minuta do Projeto de Lei foi aprovada unanimemente pelo plenário deste colegiado, ratificamos então, a necessidade de uma análise jurídica do detentores e protetores dos ordenamentos jurídicos que norteiam os princípios da administração pública (Art.37 CF/88), Procurador Municipal.

CONSIDERANDO QUE, a demanda foi requerida pelo Vereador Sargento Laudo, ousamos encaminhar a Minuta do Projeto de Lei para esse nobre edil analisar e corroborar com o seu conhecimento legislativo.

CONSIDERANDO QUE, o COMDEMA findou o seu processo de elaboração da Minuta do Projeto e encaminhou para as partes envolvidas, Procuradoria Municipal (Poder Executivo) e Vereador Sargento Laudo (Poder Legislativo), assim sendo, colocamo-nos a disposição para quaisquer eventuais esclarecimentos sobre essa Minuta.

No mais, colocamo-nos a sua disposição de para quaisquer esclarecimentos.

Finalmente, deixamos nossas estimas e elevadas considerações.

Atenciosamente

Botucatu, 18 de outubro de 2019.


Rafael Romagnoli
PRESIDENTE DO COMDEMA
Gestão 2018-2019

MINUTA DE PROJETO DE LEI

AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A REALIZAR OS PROJETOS DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, CONFORME ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica autorizado o Executivo Municipal a realizar os projetos do Programa de Regularização Fundiária no âmbito no Município de Botucatu, observado o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e nesta lei complementar.

Art. 2º. Os projetos do Programa de Regularização Fundiária que serão realizados no município de Botucatu, terão a sua aprovação urbanística e ambiental realizadas pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, Secretaria Municipal do Verde e COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Art. 3º. Para fins da regularização fundiária, o Município poderá 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 desde que haja uma compensação ambiental estabelecida pela Secretaria Municipal do Verde e COMDEMA.

Art.4º Os projetos de regularização fundiária deverão ser encaminhados para o Poder Executivo Municipal que por sua vez tramitará, como segue-se:

I – O processo dará entrada pelo Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal de Botucatu que deverá encaminhar para o Escritório de Planejamento Municipal;

II – O Escritório de Planejamento deverá observar as legislações e índices urbanísticos para a emissão do Parecer Técnico Urbanístico, que deverá ser encaminhado para a Secretaria do Verde;

III - A Secretaria do Verde deverá observar as legislações ambientais e suas condicionantes para a emissão do Parecer Técnico Ambiental, que deverá ser submetido ao COMDEMA;

IV – O COMDEMA (Conselho de Defesa do Meio Ambiente) deverá observar o Parecer Técnico Urbanístico e Ambiental conforme consta nos incisos II e III deste artigo, contudo, esse órgão de controle social deverá deliberar sobre as questões ambientais, submetendo a sua Deliberação para a Procuradoria Jurídica do Município de Botucatu-SP;

V – A Procuradoria Jurídica do Município de Botucatu-SP deverá analisar todas as questões suscitadas pelos agentes dos incisos II a IV, transformando as em Parecer Conclusivo sobre a legalidade da realização da regularização fiduciária, fomentando assim, o Projeto de Lei.

VI – O Projeto de Lei deverá ser encaminhado para o Gabinete do Prefeito para a verificação da forma e assinatura do Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo Único: O Projeto de Regularização Fiduciária poderá ter seu fluxograma modificado, conforme a necessidade do objeto em estudo, portanto, o CONDIB (Conselho de Desenvolvimento Integrado de Botucatu), o Conselho Gestor do Parque Natural da Cachoeira da Marta e a Secretaria de Assistência Social do Município deverão ser motivados a se manifestar quando seu território ou atribuições enquadrarem nesse projeto.

Art.4º Os projetos de regularização fundiária deverão ser instruídos com a seguinte documentação:

I - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

Art. 5º. O projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) em lotes inferiores aos parâmetros estabelecidos quando da implantação do núcleo urbano informal, fica condicionado à existência de termo de compromisso entre ocupantes, proprietários, loteadores ou incorporadores com o Município, assegurando a implantação e manutenção de áreas naturais, com funções e atributos ambientais relevantes, próximas da área objeto de regularização, como mecanismo de compensação previsto no art. 38, § 2º, da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 1º. Poderão ser consideradas a implantação de áreas verdes públicas ou privadas, parques municipais ou áreas destinadas à manutenção ou recuperação vegetal na região em que se pretende a regularização.

§ 2º. Na impossibilidade de atender ao disposto no caput deste artigo, é facultada a aplicação da compensação ambiental

§ 3º. A compensação ambiental de que trata o parágrafo anterior deverá constar de relatório técnico, submetido a Secretaria Municipal do Verde e ao COMDEMA os quais farão as exigências necessária ao empreendedor e comunicarão o mesmo.

Art. 6º. Na Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E), o valor da medida compensatória será de responsabilidade solidária dos beneficiários, sendo calculado com base no valor da área que deixou de integrar o patrimônio público municipal ou da área ocupada que deixou de atender restrição edilícia aplicável.

Art. 7º. Na forma do art. 98 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, os imóveis da Prefeitura Municipal envolvidos na Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 1993.

§ 1º. A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016.

§ 2º. A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário.

§ 3º. A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514, de 1997, ficando a Prefeitura Municipal com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º. Para ocupantes com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, cuja quantidade de parcelas mínimas e máximas e seu respectivo valor ficará ao critério exclusivo de definição da Prefeitura Municipal conforme o caso, utilizando para as parcelas o mesmo critério de correção monetária do Imposto Predial e Territorial Urbano, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 5º. Para ocupantes com renda familiar acima de 10 (dez) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e consecutivas, cuja quantidade de parcelas mínimas e máximas e seu respectivo valor ficará ao critério exclusivo de definição da Prefeitura Municipal conforme o caso, utilizando para as parcelas o mesmo critério de correção monetária do Imposto Predial e Territorial Urbano, mediante sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

§ 6º. A regulamentação do disposto neste artigo será efetuada pela Prefeitura Municipal por Decreto no prazo de 12 (doze) meses contado da data de publicação desta Lei.

Art. 7º. O projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) fica dispensado do atendimento de parâmetros urbanísticos e edifícios previstos na legislação municipal, bem como de medidas de compensação ambiental, dispondo-se apenas acerca:

I - gabarito máximo para as edificações existentes e futuras;

II - taxa de permeabilidade mínima;

III - área máxima para remembramento de lotes não caracterizado como condomínio simples;

IV - localização de usos exclusivamente não residenciais.

Art. 8º. As condições de iluminação e ventilação estabelecidas na legislação vigente poderão ser flexibilizadas com a apresentação de Laudo Técnico elaborado pelo responsável técnico.

Art. 9º. Nas Regularizações Fundiárias de Interesse Social (REURB-S), quando se tratar de área pública para fins de moradia, as despesas referentes a aquisição e transmissão de propriedade serão custeadas pela Municipalidade, sem qualquer ônus pecuniário aos moradores dos núcleos urbanos informais envolvidos.

§ 1º. Com relação as medidas de adequação urbanística, ambiental e de reassentamentos, a Municipalidade, para implementá-las, de acordo com o caso concreto, poderá celebrar convênios e parcerias com órgãos do estado de São Paulo, com a União Federal e com entidades da sociedade civil.

Art. 10. Nas Regularizações Fundiárias de Interesse Social (REURB-S) e de interesse específico (REURB-E), quando se tratar de área pública para fins de moradia, fica o proprietário beneficiado proibido de vender, alienar, transferir, permutar, doar, ceder e locar o imóvel regularizado pelo prazo de 12 (doze) meses, contados após a expedição da matrícula individualizada e averbada à margem do registro.

Art. 11 Esta lei é estabelecida para os loteamentos irregulares de notório conhecimento da Administração Pública Municipal constituídos até 31/12/2018, não se aplicando a loteamentos irregulares que surgirem após a data supracitada.

Art. 12. Não será permitido a regularização fundiária:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;
- II – em terrenos que tenham sido aterrados ou contaminados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).
- IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V – em áreas de preservação permanente
- VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção;
- VII - na Zona de Amortecimento da Unidade de Conservação “Parque Natural Municipal Cachoeira da Marta”, salvo legislação específica criada para este fim;
- VIII – na faixa de proteção de 250 (duzentos e cinquenta) metros a contar da linha de ruptura do front da Cuesta de Botucatu, em direção ao reverso.

Art. 13. O poder público deverá criar um monitoramento com relatório anual dos loteamentos irregulares.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Botucatu, 17 de outubro de 2019.