



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

PROJETO DE LEI Nº _____

LEI Nº _____ de ____ de _____ de 2021.

Estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb, no âmbito do Município de Osório-RS, de acordo com a Lei nº 13.465/2017 e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º Ficam estabelecidas, no âmbito do Município de Osório-RS, normas complementares às normas gerais e procedimentos nacionais, aplicáveis a Regularização Fundiária Urbana – REURB, prevista no Título II, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo único. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma Lei nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º Os objetivos da Reurb estão elencados no art. 10 da Lei nº 13.465/2017.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

Art. 3º Para os fins da Reurb, de acordo com o art. 11 da Lei nº 13.465/2017, 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, conversível 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;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

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.

Art. 4º Para fins da Reurb, 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 e edifícios, por meio de Decreto, para cada núcleo, considerando as características de cada um, com base nos estudos técnicos que compõem o projeto de regularização.

Art. 5º 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, Estado ou Município, a Reurb observará 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, conforme o § 2º, § 3º e § 4º do art. 11, da Lei nº 13.465/2017.

Art. 6º 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 e nos termos do § 10, § 11 e § 12 do art. 3º do Decreto nº 9.310/2018.

Art. 7º Aplicam-se as disposições da Lei nº 13.465/2017, do Decreto nº 9.310/2018 e desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, do Sistema Nacional do Cadastro Rural.

Art. 8º A aprovação da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e a aprovação ambiental.

§ 1º Os estudos referidos no art. 5º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 2º Os estudos técnicos referidos no art. 5º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 9º A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º População de baixa renda para fins de classificação da Reurb é a com renda familiar mensal de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), ou correspondente ao triplo do salário mínimo mensal nacional vigente.

§ 2º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S, no mesmo ato, apresentados juntos no Registro de Imóveis:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

- II - o registro da legitimação fundiária;
 - III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
 - IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
 - V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
 - VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
 - VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;
- e
- VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 3º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e 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. 10. Na Reurb, poderá ser admitido o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

Art. 11. 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, salvo disposição em contrário na legislação municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

Seção II

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 12. Poderão requer a Reurb as pessoas físicas e jurídicas elencadas no art. 14 da Lei nº 13.645/2017.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Disposições Gerais

Art. 13. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465/2017;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, assim como em edificações irregulares, nos termos da Lei nº 4.591/64;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

Art. 14. Na Reurb-E, promovida sobre bem público de domínio do Município, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado por comissão, da qual participe engenheiro, mediante laudo devidamente fundamentado, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

§ 1º Na Reurb-E, promovida sobre bem público de outro ente federado, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 2º As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei nº 13.465/2017, homologado pelo juiz.

Art. 15. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

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, conforme previsto na Lei nº 13.465/2017.

Art. 16. O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por lei municipal específica, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

§ 2º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

Seção II
Da Demarcação Urbanística

Art. 17. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

§ 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 18. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias, e a contagem do prazo terá início dez dias após a última publicação.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do poder público deste Município, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 19. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

administrativos associados aos imóveis, objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 20. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação informará:

I - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

CAPÍTULO III
DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DE DOMÍNIO DO MUNICÍPIO PELA
ADMINISTRAÇÃO

Art. 21. Fica o Poder Executivo autorizado a vender terrenos situados no Município, pelo Valor Venal Total lançado no Cadastro Imobiliário Único (CIU) do Município, de acordo com a renda familiar mensal dos beneficiários.

Art. 22. O valor da alienação será o correspondente ao valor venal do lote, atribuído pelo Cadastro Imobiliário Único (CIU), dividido pela quantidade de prestações escolhida, de acordo com a renda familiar, que atenderá aos seguintes requisitos:

I - 01 (um) salário mínimo – 35% (trinta e cinco por cento) do valor venal total do imóvel;

II - 02 (dois) salários mínimos – 38% (trinta e oito por cento) do valor venal total do imóvel;

III - 03 (três) salários mínimos – 40% (quarenta por cento) do valor venal total do imóvel;

IV- 04 (quatro) salários mínimos – 48 % (quarenta e oito por cento) do valor venal total do imóvel;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

V- 05 (cinco) a 07 (sete) salários mínimos – 60% (sessenta por cento) do valor venal total do imóvel;

VI- Mais de 07 (sete) salários – valor venal total do imóvel.

Parágrafo único. O beneficiário poderá optar pelo pagamento em cota única com abatimento de 50% (cinquenta por cento) do valor venal total ou pelo parcelamento em até 48 (quarenta e oito) vezes, quando beneficiado pelo desconto progressivo dos incisos deste artigo, conforme renda familiar.

Art. 23. A alienação prevista no artigo 21 será firmada mediante contrato de compromisso de compra e venda, com base no valor venal da unidade imobiliária, aos atuais beneficiários, desde que atendam as seguintes condições:

I - Não possuir outro imóvel, em nome próprio ou de integrante do grupo familiar;

II - Residir, ocupar o imóvel há mais de 05 (cinco) anos, até a data da publicação desta Lei.

§ 1º Entende-se como grupo familiar o conjunto de pessoas relacionadas até o 2º (segundo) grau de parentesco, civil, consanguíneo, em linha reta ou colateral que usufrua da renda bruta total mensal familiar e que resida no mesmo endereço, reconhecido através de parecer da Assistente Social;

§ 2º A detenção do imóvel de que trata o inciso II deste artigo, será comprovada mediante lançamento do setor de cadastro do Município (CIU) em nome do beneficiário, ou comprovantes de residência (contas de luz, água), ou parecer da Assistente Social.

Art. 24. O imóvel adquirido na forma desta Lei destina-se exclusivamente à morada do adquirente, vedada outra destinação, mesmo locação ou comodato.

Art. 25. O beneficiário não poderá participar de outro projeto habitacional deste Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

Art. 26. Os benefícios desta Lei serão aplicados somente uma vez e exclusivamente àqueles que não sejam proprietários ou possuidores de outro imóvel.

Art. 27. Os imóveis de que trata esta lei, estão restritos aos que estão ocupados até a data da publicação desta, sendo as ocupações posteriores consideradas irregulares e obedecerão a legislação específica.

Art. 28. Fica vedada a transferência do imóvel a título gratuito ou oneroso pelo período de 05 (cinco) anos, que terá início após o término do parcelamento, ou quando quitado em cota única.

Art. 29. No ato da inscrição, os atuais ocupantes deverão apresentar obrigatoriamente:

I - prova de identificação pessoal, através de cédula de identidade (RG) e inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/MF). Na impossibilidade de apresentação destes documentos, poderá ser apresentada a Certidão de Nascimento do requerente;

II - comprovante de rendimento do grupo familiar, referente aos últimos três meses;

III - prova de constituição de grupo familiar;

IV - prova de residência no Município, através de título de eleitor, conta de água, luz ou telefone ou declaração de residência;

V - prova de não possuir outro imóvel em seu nome ou de membro de grupo familiar neste Município, mediante declaração firmada pelo requerente.

Art. 30. A outorga da Escritura Pública de compra e venda será feita após o pagamento integral do preço conforme contrato firmado entre o Município e o beneficiário, que solicitará no setor de habitação do Município com os documentos de quitação, quais sejam:

a) contrato de compra e venda;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

- b) comprovantes de pagamento;
- c) demais documentos de comprovação de titularidade do imóvel e do ocupante.

Art. 31. Os trâmites legais e as providências relacionadas à concessão da escritura ao adquirente mediante quitação e cumprimento das obrigações, serão regulamentados através de decreto.

Art. 32. Aos beneficiários que não cumprirem com as cláusulas do contrato de compra e venda, incidirão em:

I - multa moratória de 2% (dois por cento) no caso de atraso no pagamento das prestações, incidentes sobre os valores devidos, mais correção monetária com base no índice do IGPM, proporcional aos dias de atraso, e juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados proporcionalmente aos dias compreendidos entre a data do vencimento da parcela e a do pagamento;

II - rescisão do contrato, se o beneficiário:

- a) der ao imóvel outra finalidade que não a estritamente residencial;
- b) atrasar o pagamento de mais de 3 (três) prestações, salvo motivo de força maior, devidamente comprovado e reconhecido pelo Município;
- c) transferir, ceder por qualquer forma ou locar o imóvel, ou ceder os direitos contratuais a terceiros.

Parágrafo único. Na hipótese de rescisão do contrato, o beneficiário terá direito à restituição de 10% (dez por cento) do valor pago, devidamente corrigido pelo índice referido no inciso I do art. 31 desta Lei, sendo a parte restante considerada como indenização pelo uso do imóvel.

III - É facultado ao beneficiário quitar o parcelamento, antecipando o pagamento das prestações, hipóteses na qual será outorgada a escritura pública em favor do compromissário comprador, desde que negativada sua posição de débitos fiscais junto ao Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

Art. 33. No caso de falecimento do beneficiário, o contrato transfere-se aos herdeiros na ordem sucessória do Código Civil, ficando esses sub-rogados em todos os direitos e obrigações contratuais.

Art. 34. Nas hipóteses de rescisão contratual, as benfeitorias realizadas pelo beneficiário não serão indenizadas, ressalvado ao adquirente o direito de removê-las.

Art. 35. Os pagamentos de taxa da água, luz e tributos incidentes sobre o imóvel, são de inteira responsabilidade do beneficiário.

Art. 36. O pagamento das prestações será direcionado para a conta do Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social, para subsidiar novos Programas Habitacionais, assim como regularização fundiária, nos termos desta lei.

Parágrafo único. As despesas notariais de escritura e seu registro serão de responsabilidade do beneficiário.

Capítulo IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37. Os contratos e os registros efetivados no âmbito desta Lei, serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher.

Art. 38. Em casos omissos aplicar-se-á a Legislação Federal nº 13.645/2017.

Art. 39. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO,
em ___ de _____ de 2021.

Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Projeto de Lei que ora enviamos a essa Colenda Câmara para apreciação e deliberação dos Nobres Vereadores, tem como objetivo regulamentar e disciplinar a política de regularização fundiária no Município de Osório previsto na Lei Federal nº 13.465 de 17 de julho de 2017 - Reurb- e Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018, assim como regularizar a situação de diversas pessoas que ocupam imóveis do Município e almejam a título de alienação (indenização) regularizar seus imóveis.

A informalidade urbana ocorre em quase todas as cidades brasileiras. Embora não exclusivamente, a irregularidade é, em sua maior parte, associada a ocupações de população de baixa renda. Ora, morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente, de modo que, além de um direito social, pode-se afirmar que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.

A recente Lei Federal nº 13.465, sancionada em 11 de julho de 2017 é um novo marco regulatório no país que visa estabelecer os procedimentos relativos à regularização Fundiária Urbana denominada Reurb, que é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

As medidas jurídicas correspondem especialmente à solução dos problemas dominiais, referente às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação. É o aspecto da falta de um “documento” que dê a plena propriedade ao beneficiário direto da Reurb.

As medidas urbanísticas dizem respeito às soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infraestrutura



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

essencial (calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água), decorrentes dos loteamentos implantados sem atendimento das normas legais.

As medidas ambientais buscam superar o problema dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente.

As medidas sociais, por sua vez, dizem respeito às soluções dadas à população beneficiária da Reurb, especialmente nas ocupações por famílias de baixa renda, (mas não excluindo as demais populações), de forma a propiciar o exercício digno do direito a moradia e a cidadania, proporcionando qualidade de vida.

O regramento modifica diversos procedimentos, entre eles a redução de custos das ações de regularização para os futuros proprietários. Pelo texto, para facilitar o registro de propriedade, foi criada a legitimação fundiária. Nesta modalidade, o processo tradicional de regularização título a título será substituído por um reconhecimento de aquisição originária de propriedade, a partir de cadastro aprovado pelo Poder Público. No entanto, para que seja possível, os municípios deverão reconhecer, a partir de estudos, ocupações urbanas como consolidadas e irreversíveis, localizadas em áreas públicas ou particulares.

Ainda de acordo com o texto, também haverá dois tipos de enquadramento para a regularização: Interesse Social – Reurb-S – e Interesse Específico – Reurb-E. No primeiro, serão incluídas as ocupações por pessoas de baixa renda, com finalidade residencial, que receberão gratuitamente o registro do imóvel e toda a infraestrutura básica por conta do Poder Público. No segundo caso, o particular deverá custear toda a infraestrutura a ser definida no projeto de regularização da região.

A ação inédita deste governo municipal juntamente com os demais órgãos da Administração Direta está voltada para a concretização do direito a moradia, mediante procedimento de regularização fundiária de assentamentos urbanos ocupados por populações de baixa renda ou não.

A regularização fundiária irá beneficiar mais de 20 regiões consolidadas de forma irregular no Município, levantadas de forma superficial.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

O objeto do projeto é dar possibilidade ao Município a construir novas práticas de gestão urbana participativa, multiplicando as ações que visam à regularização fundiária plena e ao enfrentamento do passivo socioambiental existente na nossa cidade. O projeto certamente contribuirá para a concretização de melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários e para a inserção da população a uma cidade mais justa.

Assim, o presente Projeto de Lei pretende efetivar o direito constitucionalmente consagrado de moradia, por meio da assistência técnica pública e gratuita para a regularização fundiária das áreas irregularmente ocupadas, classificadas como de interesse social (Reurb-S). Note-se, ademais, que além de transformar a perspectiva de vida das famílias beneficiadas, o referido projeto também interferirá positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os loteamentos passam a fazer parte dos cadastros municipais, permitindo, por conseguinte, o acesso da população a serviços públicos essenciais, tais como instalações regulares de água, esgoto e energia elétrica, dando, com isso, dignidade às famílias osorienses.

Ainda e não menos importante, o projeto de lei traz regulamentação para ocupantes de imóveis que são de titularidade do Município do Osório e que há anos estão ocupados por famílias das quais têm a pretensão de regularizar seus imóveis, porém não obtém amparo legal que as propiciem.

Famílias das quais buscam constantemente orientação da Administração para que possam assim regularizar seus imóveis perante alienação e não se tem atualmente uma legislação específica que possa assim regulamentar estes imóveis.

Pelo exposto, submetemos o presente Projeto de Lei, em caráter de urgência, para apreciação dos Nobres Vereadores dessa Casa de Leis.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 22 de novembro de 2021.

Roger Caputi Araujo,
Prefeito Municipal.