

LEI Nº 665 DE 07 DE OUTUBRO DE 2019.

EMENTA: “DISPÕE SOBRE A PROMOÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E A ATUAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PORTO REAL NAS ÁREAS CONSIDERADAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - ZEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO REAL, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Capítulo I
Dos Objetivos e Princípios

Art. 1º- A Política Habitacional do Município de Porto Real tem como objetivo reconhecer o direito e promover o acesso de famílias de baixa renda a terra e à moradia, observadas as condições técnicas e jurídicas compatíveis a cada caso.

Parágrafo único - O disposto nessa Lei utilizará para tanto os instrumentos legais previstos na lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001, e referenciados pelo Programa Nacional de Regularização Fundiária e pelos instrumentos e disposições contidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, Lei Municipal 476 de 07 de agosto de 2013 e no que estabelece o Plano Local De Habitação de Interesse Social do Município (PLHIS), institucionalizado pela resolução do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação De Interesse Social, Resolução nº 01 de 04 de dezembro de 2008.

Capítulo II
Das Zonas de Especial de Interesse Social – ZEIS

Art. 2º- As Zonas de Especial Interesse Social terão suas localizações básicas definidas sobre Planta Técnica e Memorial Descritivo, a cada caso, e poderão ser indicadas novas áreas através de Leis específicas, ouvido antes o Conselho Municipal de Habitação, criado pela Lei n. 309 de 03 de dezembro de 2007.

Art. 3º- As Zonas de Especial Interesse Social são aquelas destinadas à urbanização, regularização, produção e manutenção de habitações de interesse social e poderão compreender uma ou mais das situações seguintes:

I- Loteamentos irregulares, em relação aos quais se definiu interesse social público de promoção de sua regularização fundiária ou complementação de sua infraestrutura;

II- Áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, necessárias à implantação de programas de habitação social, para população de baixa renda e de acesso à terra urbana;

III- Terrenos públicos ou particulares ocupados por núcleos de posse em relação aos quais se forma interesse público, na promoção de regularização fundiária e urbanização, e na sua transferência às famílias que os ocupem;

IV- Bairros populares que não foram contemplados com infraestrutura urbana.

Art. 4º- As áreas públicas ou privadas a serem inscritas como ZEIS, ocupadas por posseiros ou não, serão destacadas através da Gerência de Habitação ou outro setor específico vinculado à Habitação Social no âmbito da Secretaria Municipal responsável pela matéria, sendo utilizadas também as informações disponibilizadas pelas demais Secretarias Municipais, tais como: aerofotogrametria municipal; levantamentos topográficos específicos; histórico de ocupação, regularização e parcelamento local, sendo que a cada Zona que se pretender destacar como de Interesse Social, deverão ser observados, por meio de Relatório Justificativo elaborado e assinado pelos responsáveis dos órgãos municipais mencionados, detendo os seguintes aspectos:

- I- Condições físicas da gleba e da ocupação, quando for o caso;
- II- Viabilidade ou existência de infraestrutura de saneamento;
- III- Condições de Acessos a serviços e equipamentos públicos;
- IV- Números de famílias e cadastramento sócio econômico das mesmas, quando for o caso;
- V- Situação fundiária da gleba.

Art.5º- Não serão passíveis de regularização fundiária e urbanização os núcleos de posse localizados em áreas nas seguintes condições:

- I- Localizados em áreas inundáveis;
- II- Localizados em áreas destinadas a realizações de obras ou à implantação de programas e projetos urbanos de interesse público;
- III- Em áreas não edificáveis, como sob redes de energia elétrica, próxima ou sobre oleodutos, gasodutos, redes adutoras de abastecimento de água e redes coletoras troncais de esgoto;

IV- Localizadas em áreas de risco à segurança dos seus ocupantes, mediante comprovação por laudo técnico emitido com o apoio da Defesa Civil do Município, órgãos competentes e idôneos para tal fim;

V- Existente a menos de 12 (doze) meses, a contar da data da promulgação desta Lei e, no caso de áreas de preservação permanente, APPs, posteriores a publicação de Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001;

VI- Nas Unidades de Conservação no Município, em qualquer tempo.

Art. 6º- Para promover a regularização fundiária e a transferência dos lotes aos posseiros que atendam aos requisitos junto ao Município de Porto Real, o poder público efetivará a desafetação coletiva dos imóveis públicos ocupada por núcleos de posse e ainda adotará os seguintes instrumentos:

I- Adoção da Concessão do Direito Real de Uso ou doação, de acordo com a discricionariedade da administração pública, para núcleos de posse situados em Áreas Públicas;

II- Instalação, junto a Secretaria Municipal de Ação Social, Direitos Humanos e Habitação de serviço apropriado à prestação de assistência técnica e social para população de baixa renda em condições de promover o usucapião urbano, conforme o Art. 183 da Constituição da República Federativa do Brasil;

III- A adoção, diretamente pelo Poder Executivo de regularização de lotes urbanos em Zonas de especial Interesse Social por Escritura de compra e venda.

§1º- Os incisos I e II serão adotados em núcleos de posse que atendam aos requisitos descritos no Art. 7º da presente Lei.

Art. 7º- A partir do cadastramento efetuado em Núcleos Posseiros inscritos como Zonas de Especial Interesse Social, atendidas as disposições do Art. 4º e condições impostas no Art. 5º ambos da presente lei, as ocupações serão classificadas em:

I- Quanto aos ocupantes:

a) Famílias com renda conjunta igual ou menor que 03 (três) salários mínimos;

b) Famílias com renda conjunta superior que 03 (três) salários mínimos até o máximo de 05 (cinco) salários mínimos.

II- Quanto aos núcleos:

a) Núcleos a serem urbanizados:

b) Núcleos a serem removidos mediante condições estabelecidas no Art. 5º desta Lei.

Art. 8º- Os instrumentos descritos no Art. 6º, incisos I e III, Concessão de Direito Real de Uso e Escritura de Compra e Venda, bem como a doação quando prevista na Lei, serão utilizados respectivamente nas condições descritas no inciso I, alíneas “a” e “b” do Art. 7º da presente Lei.

Art. 9º- As modalidades de transferência de terra descritas no Art. 6º, incisos I e III obedecerão aos seguintes critérios para sua efetivação quanto aos valores:

I- A Concessão de Direito real de Uso será concedida gratuitamente, por 30 (trinta) anos, prorrogáveis por igual período;

II- Doação nos moldes devidamente previstos na lei;

III- O Município de Porto Real com fundamentos na Legislação Federal pertinente elaborará um Termo de Concessão de Direito Real de Uso, na forma de Contrato Administrativo, que formalizará a relação de regularização Fundiária entre o Poder Público Municipal e a família concessionária, ocupante do lote em área pública.

IV- A Escritura de Compra e Venda entre o Executivo Municipal e o comprador do lote será realizada de acordo com as previsões da Corregedoria Geral de Justiça para serviços cartorários, observada a possibilidade da verificação da concessão do benefício da gratuidade justiça;

Art. 10- Os imóveis transferidos na forma da Lei, após registro no Cartório de Imóveis, subordinar-se-ão às normas, regulamentos e leis tributárias e fiscais do Município de Porto Real além da Legislação Estadual e Federal, onde não conflitar.

Art. 11- A transferência de terra por Escritura de Compra e Venda e doação somente será adotada para terrenos com limites até 330,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) para cada família posseira.

Parágrafo Único – Estão impedidos de obter escritura todos aqueles que, relacionados na renda familiar conjunta em uma situação de regularização, estiverem situados como posseiros / proprietários em outra ocupação qualquer, em território nacional.

Art. 12- A produção de lotes urbanizados para receberem remoções, será localizada de acordo com entendimentos mantidos com os posseiros a serem transferidos, só se dará através de Lei Municipal, após ouvido o Conselho Municipal de Habitação, criado pela Lei n. 309 de 03 de dezembro de 2007.

§1º- Na transferência de posseiros será observada prioritariamente, na localização do novo loteamento, área na proximidade do Núcleo a ser erradicado.

§2º- Os Núcleos situados em áreas não regularizáveis, descritas no Art. 5º desta Lei, terão seus ocupantes cadastrados e serão considerados núcleos que não admitirão, em nenhuma hipótese, novos ocupantes ou qualquer acréscimo no seu contexto de ocupação, aguardando sua transferência para outro local.

Art. 13- O Poder Executivo poderá, enquanto não se efetivar o registro imobiliário dos parcelamentos, reconhecer após o cadastramento e verificação dos requisitos, a posse de cada família ocupante, emitindo precariamente “Declaração de Reconhecimento de Posse”, que obrigatoriamente fará menção das características do lote, o tempo de ocupação anterior quando posse boa e não resistida, além do nome e identificação do titular da posse.

Art. 14- A qualquer tempo, desde que descumpridas as obrigações contratuais pelo beneficiário, o Poder executivo poderá efetuar transferência de lotes e benfeitorias em áreas de posse, mediante notificação da Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação, para registro nos cadastros competentes.

Parágrafo Único – A transferência só será aceita para adquirentes que não sejam proprietários de outros imóveis no Município e se enquadrem nas classificações da alínea “a”, do inciso I do Art. 7º desta Lei.

Art. 15- Através de Lei, o Município de Porto Real criará o Programa Municipal de Regularização de Loteamentos Irregulares e Clandestinos e elevará à categoria de ZEIS - Zonas de Especial Interesse Social – todos os loteamentos ocupados preponderantemente, por moradias populares.

§1º- O Município de Porto Real promoverá, em processo, no âmbito da Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação pertinente, setor específico para a promoção e operacionalização dos processos de regularização fundiária, compostas por Gerências diferenciadas, voltadas para as realidades das Ocupações e dos loteamentos irregulares.

§2º- A Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação efetuará a escolha dos Loteamentos Irregulares e Clandestinos que serão regularizados sob a condição de ZEIS e que constarão obrigatoriamente no contexto do decreto regulamentador previsto no *caput* deste artigo.

§3º- A titularidade promovida pelo Programa Municipal de Regularização de Loteamentos Irregulares e Clandestinos analisará as condições de infraestrutura urbana de cada loteamento, e emitirá laudo competente que ajuizará o processo de regularização fundiária.

TÍTULO II

DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA ESPECÍFICA

Art. 16- No âmbito da estrutura de atendimento à Política Municipal de Habitação de Interesse Social, o poder executivo conta com o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e o Conselho Municipal de Habitação, instituídos pela Lei 309 de 03 de dezembro de 2007, consoantes com as políticas públicas federais para o setor, devendo, na implementação de programas e/ou projetos, serem observados os critérios institucionais definidos por ambas as instâncias.

Art. 17- Os projetos de urbanização de Núcleos de Posse, parcelamentos e condições de edificação constantes nas ZEIS, serão objeto de legislação urbanística específica, que será regulamentada pelo Executivo Municipal, após deliberação do Conselho, em Leis ou Decretos quando juridicamente possíveis, específicos para cada Zona, ou conjunto delas, a partir da publicação desta Lei.

Art. 18- Os Núcleos de Posse serão considerados Zonas de especial Interesse Social, neles se possibilitando parcelamentos e edificações especiais que

atendam as peculiaridades de cada aglomerado, conforme critérios a serem definidos na legislação urbanística específica de que trata o Art.17 da presente Lei.

§1º- Será admitida, na impossibilidade de parcelamento em lotes individuais nos aglomerados posseiros, precedida a delimitação dos terrenos, a aplicação de legislação que rege condomínios, mediante regulamentação específica.

§2º- Será admitido o uso da terra, consultada a comunidade local, para instalação de comércio vicinal em conjunto com a moradia, mediante autorização do Município de Porto Real, sendo proibida a cessão de transferência a qualquer título do direito à atividade a terceiros, exceto quando se tratar de transmissão de propriedade ou posse.

TÍTULO IV DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS INTERNOS DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

Art. 19- As tratativas da administração municipal com os Núcleos de Posse se dará sempre através de funcionários autorizados e credenciados Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação, ocorrendo o mesmo em relação à parcela interessada da comunidade, que se representará através de comissão eleita pelos habitantes do Núcleo e representantes de movimentos sociais existentes na área.

Art. 20- Para cumprir a Política Municipal de Habitação de Interesse Social e Atuação e, Áreas Ocupadas por Núcleos de Posse, serão envolvidos órgãos da administração direta e indireta do Executivo Municipal, na forma a ser regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias a partir da publicação desta Lei.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21- Fica o Executivo Municipal autorizado a participar de ações intergovernamentais que permitam sua integração com órgãos da administração direta e indireta do Governo Federal, Estadual, Entidades Religiosas, e outros Municípios, visando o atendimento da Política Municipal de Habitação de Interesse Social e a Atuação em Áreas Ocupadas por Núcleos de Posseiros.

Art. 22 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogam-se disposições em contrário contidas em Leis anteriores.

Ailton Basílio Marques
Prefeito