



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI Nº 161/2016.

CÂMARA MUNICIPAL

Secretaria

Protocolado Sob Nº 40

Em 18 de Junho de 2016

Às 13:00 hs. Ass: mfd

SÚMULA: Institui o Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana do Município de Castro e dá outras providências.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. INSTITUI o Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana no Município de Castro, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais, à titulação de seus ocupantes e à suplementação de infraestrutura urbana e equipamentos públicos, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

Art. 2º. A Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização e urbanização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia e à cidade, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 3º. Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelas Leis Federais nº 10.257/2001 e nº 11.977/2009 e da Lei Complementar nº 30/2011 - Plano Diretor, a Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

- I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- III - controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- IV - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

V - participação da população interessada em todas as etapas do processo de regularização, mediante audiências públicas e com a articulação de todas as lideranças existentes em cada local;

VI - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

VII – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Parágrafo único. São instrumentos subsidiários das diretrizes operacionais do Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana o Plano Local de Habitação de Interesse Social, o Plano de Saneamento Básico e o Plano de Mobilidade Urbana, com os quais este Programa deverá se harmonizar.

Art. 4º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovido pelo Poder Executivo Municipal por razões de Interesse Social ou de Interesse Específico, que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II - Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Social: a Regularização Fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda ou em situação de risco nos casos:

- a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 anos;
- b) de imóveis situados em Zona Especial de Interesse Social;
- c) de áreas do Município declaradas de interesse para implantação de projetos de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Social;

III - Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Específico: a Regularização Fundiária de assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o Interesse Social, constituindo ação discricionária do Poder Executivo Municipal;

IV - Assentamento Irregular: aquele decorrente de ocupação informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis;



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

V – Projeto Local de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana: urbanização de ocupação irregular, promovendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente;

VI - Zona Especial de Interesse Social: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por Decreto específico para Planos Locais de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

Art. 5º - Para efeitos da Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de assentamentos urbanos, consideram-se como urbanos os imóveis situados:

I – em área urbana, considerada a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor;

II – em área urbana consolidada, considerada a parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, três dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) iluminação pública;
- f) coleta de resíduos sólidos;
- g) estabelecimentos públicos de educação e saúde situados em raio menor que 1.000 metros.

III – em área urbanizável, considerada a parcela do território com condições geológicas e ambientais permissíveis à edificação e urbanização e razoável potencial de extensão dos seguintes equipamentos serviços e infraestrutura urbana:

- a) acessos viários;
- b) transporte público;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e) coleta de resíduos sólidos;
- f) estabelecimentos públicos de educação e saúde.

Art. 6º. O Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana do Município de Castro se desenvolverá por Projetos Locais de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana, segundo as prioridades estabelecidas pelo Chefe do Poder



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

Executivo, atendendo as diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social, e os instrumentos jurídicos das Leis Federais nº 10.257/2001 e nº 11.977/2009.

Art. 7º. Para o cumprimento das finalidades desta Lei, fica autorizado o Poder Executivo Municipal a converter áreas ociosas de propriedade do Município para fins especiais de realocação de moradores que vierem a ser removidos de áreas inadequadas, onde houver interferência de Projetos Locais de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana, mediante oferta de lotes urbanizados, independente da Zona Urbana que se situe, ou em conjuntos habitacionais de interesse social promovidos pelo poder público.

CAPÍTULO II **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, HABITACIONAL** **E URBANA DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 8º. Os Projetos Locais de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Social se desenvolverão através de medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais, sob coordenação dos órgãos de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Castro e acompanhamento do Conselho Municipal de Habitação e do Conselho Municipal de Desenvolvimento e cumprirão as seguintes etapas:

I – seleção da área: definição do território em que se desenvolverá o Projeto Local de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana;

II – pesquisa e informação: procedimento de coleta de informações topográficas, geológicas, ambientais, urbanísticas, sociais, econômicas e culturais da região e da comunidade assentada;

III – demarcação urbanística: auto de demarcação dos imóveis de domínio público ou privado da área objeto, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, bem como as suas edificações, identificando seus ocupantes e qualificando a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – legitimação de posse: ato administrativo de expedição de título de reconhecimento de posse de imóvel descrito na demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V – projeto de urbanização: projetos de parcelamento, de redesenho urbano, de recuperação ambiental, de suplementação de infraestrutura, de espaços públicos e dos equipamentos comunitários identificados como deficitários na pesquisa da área demarcada.



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

VI – licenciamento urbanístico: ato de aprovação do parcelamento do solo, do ordenamento de uso e ocupação do solo e do projeto de urbanização.

Art. 9º. Observadas as normas previstas nesta Lei e nas demais normas municipais pertinentes, os Projetos Locais de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana poderão definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive no tocante às faixas de Área de Preservação Permanente.

Art. 10º. Na implantação dos Projetos Locais de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários:

- I - a implantação do sistema viário;
- II - a implantação da infraestrutura básica;
- III - a implantação dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de urbanização;
- IV - a provisão habitacional em casos de remoção, através da concessão de lotes urbanizados ou de inscrição em programas de aquisição de casa própria promovidos pelo poder público;
- V - a recuperação ambiental das áreas objeto de remoção;
- VI – o ordenamento urbanístico em regime de Zona Especial de Interesse Social.

Parágrafo Único. Os encargos previstos no *caput* deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal, desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, HABITACIONAL E URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 11. Os parcelamentos particulares irregulares, formados por loteamentos ou desmembramentos irregulares ou informais, implantados no Município de Castro até a data de publicação desta Lei, poderão ser objeto de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Social ou Específico desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei.

Parágrafo único. São vedados como objeto de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana os parcelamentos particulares em regime de condomínio



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

residencial horizontal no modo de unidades imobiliárias, ou condomínio de lotes, na forma desta Lei.

Art. 12. Poderá ser objeto de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Social ou Específico, nos termos desta Lei, parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Parágrafo Único. Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se as disposições da Lei Complementar 41/2012 - Parcelamento do Solo e os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na Lei Complementar 32/2011 - Uso e Ocupação do Solo.

Art. 13. A Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Específico depende da análise e da aprovação do projeto pelos órgãos de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Castro.

§ 1º. Sendo identificável o responsável pela irregularidade, o Poder Executivo Municipal exigirá dele a implantação das obras previstas no Projeto Local de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

§ 3º. São exigíveis contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

§ 4º. O Projeto Local de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Específico deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanentes, bem como, das áreas públicas previstas na legislação municipal.

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 14. O Projeto Local de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana quer de Interesse Social ou de Interesse Específico deve atender os seguintes requisitos urbanísticos:

I - estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer, verdes, institucionais e dos terrenos limítrofes;

II - drenagem das águas pluviais;

III - trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;

IV - integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público às áreas de lazer e demais áreas de uso comum da comunidade;

V - implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;

VI - implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos efluentes em conformidade com as diretrizes vigentes;

VII - recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

VIII - implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

IX - recuo mínimo dos cursos de água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;

X - acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

XI - largura mínima das vias sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção;

XII - utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam arborização.

§ 1º. Os terrenos livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário, áreas verdes ou de uso institucional.

§ 2º. Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§ 3º. Na hipótese do § 2º deste artigo, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§ 4º. O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

§ 5º. Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, devendo a dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido serem equivalentes;

§ 6º. A doação referida no parágrafo anterior deve ser submetida à análise do órgão de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Castro.

§ 7º. A Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

CAPITULO IV DO PROCEDIMENTO

Art. 15. Além do Poder Executivo Municipal, podem elaborar Projeto Local de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana:

- I - o responsável pela implantação da ocupação irregular;
- II - o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal;
- III - as cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

Art. 16. A Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º. Identificado o titular dominial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§ 2º. Na omissão do titular do domínio da área ou do titular da iniciativa, o Projeto Local de Regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

§ 3º. Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo.

Art. 17 - O Projeto Local de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana deve conter ao menos:

I - diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos:

- a) localização e área da ocupação;
- b) histórico da ocupação da gleba;
- c) o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes;
- d) acessibilidade por via oficial de circulação;
- e) situação física e social de adensamento ocupacional;
- f) caracterização da infraestrutura urbana e comunitária na área e no raio de um quilômetro de seu perímetro;
- g) ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental.

II - proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

- a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;
- c) a solução para relocação da população, caso necessária;
- d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
- e) as condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;
- f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- g) a enumeração das obras e serviços previstos;
- h) cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento.

III - plantas com a indicação:



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

- a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes;
- d) do perímetro, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

IV - memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

- a) a identificação do imóvel objeto de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra;
- c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1º. O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado e pelo titular da iniciativa de regularização, acompanhado da respectiva ART ou RRT.

§ 2º. Nas hipóteses de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos pela administração municipal, que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

Art. 18. A declaração de interesse social para fins de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de assentamentos irregulares e a aprovação do Projeto Local de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana se darão mediante Decreto.



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

§ 1º. No decreto de aprovação deverá constar o ordenamento urbanístico atribuído à área como o de Zona Especial de Interesse Social.

§ 2º. Na impossibilidade ou inconveniência do referido no § 1º, o ordenamento atribuído à área deverá se harmonizar com a Zona onde se situa ou, na sua não definição pela planta de zoneamento de uso e ocupação do solo, o da Zona contígua de onde se expande espacialmente.

Art. 19. A Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de ocupações irregulares não implica o reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 20 – A regularização fundiária de interesse social em parcelamentos de imóveis municipais pré-existentes seguirá o procedimento simplificado descrito nos artigos 2º, 3º, 4º, 6º, 9º, 10º e 11º da Lei nº 948/1998.

Art. 21 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 17 de fevereiro de 2016.

REINALDO CARDOSO
PREFEITO MUNICIPAL





Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

JUSTIFICATIVA

Ao Projeto de Lei que Institui o Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana do Município de Castro e dá outras providências.

Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei visa estabelecer o procedimento de regularização fundiária no Município de Castro, ante o preocupante quadro de precariedade habitacional existente na cidade. Segundo estudos feitos em 2013 para o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, apontou-se que 4 em cada 10 castrenses vivem em sub-habitações.

Deve-se salientar que nesse quadro de sub-habitabilidade, destaca-se a deficiência de serviços urbanos e a insalubridade ambiental, além da irregularidade da ocupação dos terrenos.

A reversão desse quadro depende de esforço concentrado da Administração Municipal, de forma planejada e integrada de no mínimo três frentes: regularização fundiária, melhoria dos níveis de salubridade dos sítios e melhoria da qualidade habitacional das famílias.

Sendo assim, o presente projeto visa propiciar a adoção de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais pelo Executivo visando à regularização e urbanização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia e à cidade, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Saliente-se que se busca a Justiça Social, priorizando-se a população de baixa renda, com preferência pela permanência dessas pessoas na área em que já se encontram, ofertando um nível adequado de habitabilidade.

Em face do exposto, espera-se a aprovação do Projeto de Lei na forma em que se encontra.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 17 de fevereiro de 2016.

REINALDO CARDOSO
PREFEITO MUNICIPAL