PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

Ofício Gabinete: 224/2003
Serviço: Gabinete do Prefeito
Ref: Projeto de lei (envia)
Em: 04/06/2003

Ementa: Cria o Programa Municipal de Regularização Fundiária – PROMORAR

Ex.mo. Sr. Vereador Raimundo Elias Novais Horta
MD Presidente da Câmara Municipal de Mariana

Encaminhamos ao aval desta Edilidade o incluso projeto de lei que tem por escopo dotar a Administração Municipal de meios legais para proceder a regularização dos imóveis existentes em nossa cidade, cuja ocupação tenha sido promovida ou permitida pelo Poder Público Municipal, sem o competente documento de transferência de posse ou por inadequação do instrumento adotado.

O que vimos, ocorrer em nossa cidade nas últimas décadas foi a distribuição de lotes e edificações, sem critério pré-definido de política urbana ou habitacional, que, se por um lado atendeu à grande parte de nossa gente na demanda de moradia, por outro lado incentivou a ocupação de áreas impróprias, sem urbanização ou condições próprias de salubridade e conforto e, não raro propiciou a ocupação sem qualquer documento de domínio, ou, quando muito, o documento oferecido não se reveste das formalidades legais exigidas para registro, transmissão ou comprovação de propriedade.

Assim, o que temos hoje é um grande número de casas e lotes sem qualquer documento, que são transferidos, alienados ou cedidos por meio de contratos de gaveta, minutas de escritura sem nenhum valor legal, numa sucessão de erros onde as pessoas parecem se enganar a todo tempo, sem nenhuma garantia de idoneidade dos negócios que firmam, negócios estes muitas vezes promovidos ou firmados com o próprio Município.

Por outro lado, centenas de casas doadas pelo Poder Municipal hoje não estão mais no poder das pessoas beneficiadas naquela época, todos sabemos, e outras transações ocorrem aos nossos olhos, fraudando a lei o tempo todo e ceifando dos cofres municipais e estaduais os recursos advindos das cessões onerosas de tais imóveis.

O que se pretende, por ora, é instituir um vasto programa que possa documentar todas estas unidades imobiliárias, regularizando as ocupações, os loteamentos e o registro das construções, para em seguida proceder o registro das escrituras já existentes e a adequação dos demais documentos que circulam como se fossem hábeis para posse e domínio de imóveis.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO P/ UNANIMIDADE
Em 3 01 Junho 1 2003
Presidente
Secretário

Scanned by CamScanner

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

Ao lado desta proposta, encerra a proposição a possibilidade de o município proceder a adequação das ocupações, removendo aquelas existentes em áreas de risco, onde a urbanização é impossível ou extrema]mente cara, possibilitando a transferência do beneficiário para outra localidade, mais condizente com a realidade ou que lhe possibilite a edificação de sua moradia.

Estando nossa cidade norteada para uma administração moderna, com vistas ao Planejamento Urbano e das ações de governo no sentido de incentivo à moradia, com qualidade de vida, a imposição de um reordenamento urbano surgiu nas discussões do Plano Diretor, e com o Mapeamento urbano efetuado quando do Cadastramento Imobiliário, podemos detectar a ansiedade das pessoas que inseguras ocupam áreas que lhe foram doadas por meras promessas ou por documentos que nenhum valor possuem.

Compartilhando com as associações de moradores e com a sociedade a discussão da ocupação territorial da cidade, sentimos a necessidade de adoção de uma norma jurídica que pudesse acelerar os processos de legalização dos loteamentos que o Município realizou, a reurbanização de glebas ocupadas e a titularização do domínio à estes moradores, pessoas, na maioria humildes, que tem na sua casa própria o maior sonho.

O que se espera é a aquiescência desta Edilidade a esta proposição, que dará dignidade à nossa gente, oferecendo oportunidade de legalização dos seus imóveis, ao mesmo tempo que institui no âmbito municipal uma política pública de moradia.

Esperando contar com unânime aprovação, solicitamos que a matéria, pelo alcance social que possui, possa ser apreciada em Regime de Urgência.

Cordiais saudações,

Celso Cota Neto
Prefeito Municipal de Mariana

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO P/ UNANIMIDADE
Em 30 / Junho / 2003
Presidente
Secretário

Scanned by CamScanner

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
Protocolado Sob N.º 294
Em 04 / 06/03 / 13:20
Patrícia Gomes

Projeto de Lei 294 / 2003

Cria o Programa Municipal de Regularização Fundiária – PROMORAR – Dispõe Sobre a Política Municipal de Habitação e dá Outras Providências

Art. 1° - As políticas públicas de regularização fundiária e habitação no Município de Mariana observarão os parâmetros e disposições contidos nesta lei.

Art. 2° - Na realização de planos e programas descritos nesta lei serão observados, em todas as circunstâncias:

a) O atendimento prioritário à população de baixa renda;
b) A participação financeira do cidadão na aquisição e/ou regularização do imóvel, sempre que possível, dentro da sua capacidade contributiva;
c) a adequação do espaço à ocupação humana;
d) a prioridade na formação de núcleos residenciais;
e) a destinação de espaços públicos de lazer, áreas verdes e de circulação viária compatíveis com o número de edificações e de pessoas residentes.

Capítulo I
Do Programa de Regularização Fundiária – PROMORAR

Art. 3° - Fica criado, no âmbito do Município de Mariana, o Programa Municipal de Regularização Fundiária – PROMORAR – aplicável aos aglomerados urbanos ocupados por populações economicamente carentes, existentes até a data do cadastramento imobiliário municipal realizado no 1° semestre de 2002.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO P/ UNANIMIDADE
Em 30 Junho 2003
Presidente Secretário

Scanned by CamScanner

§ 1° - O Programa a que se refere o *caput* visa possibilitar a urbanização e regularização jurídica dos aglomerados urbanos, cuja ocupação irregular foi promovida ou permitida pelo Poder Público Municipal, desde que se situem em terrenos públicos devolutos, pertencentes à municipalidade, recebidos em doação, originários da Sesmaria do Município, ou desapropriados com o propósito específico de regularização urbana.

§ 2°. – Serão contemplados pelo PROMORAR, como prioridade, os seguintes aglomerados e adjacências:

a) Alto do Rosário;
b) Cabanas;
c) Cartuxa;
d) Estrela do Sul;
e) Santa Rita de Cássia;
f) Santo Antônio;
g) São Cristóvão;
h) São Gonçalo;
i) São Sebastião;
j) Vale Verde;
k) Vila Nossa Senhora de Fátima;
l) Vila São Vicente de Paulo.

§ 3° - A Lei que institui o Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Mariana poderá estender ou restringir a área de atuação do PROMORAR.

§ 4° - O PROMORAR poderá alcança ainda as ocupações humanas existentes nos Distritos e localidades.

Art. 4°- 0 Programa Municipal de Regularização Fundiária – PROMORAR - compreende, à título de regularização, o conjunto das seguintes providências, de iniciativa direta ou indireta do Poder Público Municipal:

I - o levantamento topográfico do perímetro das áreas ocupadas;

II - a demarcação do sistema viário das áreas de forma a permitir a elaboração do respectivo projeto de parcelamento do solo, observada a tipicidade local;

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO P/ UNANIMIDADE
Em 30 Junho 12003
Presidente
Secretário

Scanned by CamScanner

III - a aprovação do projeto de parcelamento do solo mencionado acima, acompanhado da definição das normas de uso e ocupação dos terrenos não construídos que possibilitem o desenvolvimento urbano da respectiva área e a instalação de equipamentos urbanos;

IV - a promoção ou acompanhamento da regularização fundiária, objetivando a titulação da propriedade aos ocupantes dos lotes resultantes do projeto de parcelamento do solo aprovado;

V - a implantação e coordenação de medidas para a melhoria das condições de vida da população ocupante e sua melhor integração na vida e nos benefícios da cidade;

VI – a numeração, ou re-numeração das unidades imobiliárias edificadas, adequando a identificação das edificações à ordem métrica e a paridade numérica, incluindo a denominação e identificação das vias de acesso;

VII – a elaboração e a aprovação das Plantas dos imóveis residenciais edificados pela Municipalidade e cedidos a terceiros a qualquer título, nas condições em que fora edificado.

Art. 5° - Para fins e efeitos de remembramento, desmembramento e regularização das edificações existentes, os lotes serão tomados com as medidas da situação, permitindo-se, apenas e tão-somente para este caso, o parcelamento de unidades inferiores a 125 metros quadrados e taxa de ocupação superiores a 75%.

Art. 6° - Para efeito de titulação de lotes a área do terreno a ser titulado será a da situação, encontrada no levantamento topográfico, observado, que em qualquer caso, a área máxima será de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Parágrafo único: Em se tratando de ocupação de área superior a 360 metros quadrados, a área excedente será restituída ao Município, que lhe dará a destinação que lhe aprouver; sendo, preferencialmente, transformada em área verde e declarada *non aedificandi*.

Art. 7° - Independente da área levantada para fins de regularização fundiária os lotes, após regularizados, não são passíveis de desmembramento, devendo tal imposição figurar na escritura e registro.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO P/ UNANIMIDADE
Em 30/ Junho /2003
Presidente Secretário

Scanned by CamScanner

Art. 8° - 0 parcelamento do solo nas áreas abrangidas no PROMORAR será feito à título de urbanização específica de interesse social, excluindo-se a aplicação das normas gerais do Município sempre que estas conflitarem com a tipicidade local e com o conteúdo do programa.

Art. 9° - Os projetos de parcelamento do solo das áreas compreendidas no PROMORAR, sempre que possível, obedecerão às seguintes condições:

I – determinar como "*non aedificandi*" os terrenos:

a) com declividade geral ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

b) alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para o escoamento das águas;

c) onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

d) que se definam como em área de risco, em laudo fundamentado da Defesa Civil, ainda que edificado e ocupado;

II - o sistema viário compreenderá as ruas, becos e passagens de uso comum lançados no projeto de parcelamento do solo, e uma vez aprovados pela Prefeitura observada a legislação específica pertinente, em especial a Lei Federal n° 6.766, da 19 de dezembro de 1979 e suas posteriores alterações, passarão ao domínio público;

III - somente serão aprovados e titulados lotes que tiveram acesso direto ao sistema viário definido no inciso anterior.

Art. 10 - O Município poderá expropriar os imóveis que, embora edificados, se encontrem em área de risco iminente, ou que se apresentem como entrave para urbanização do aglomerado, por meio de indenização da benfeitoria ou permuta por outra unidade mais adequada para moradia.

Art. 11 - Para cada área integrante do PROMORAR será elaborado o Cadastro Oficial de Ocupantes, que funcionará como referência para a titulação da propriedade dos lotes resultantes do parcelamento aprovado.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO P/ UNANIMIDADE
Em 30 / Junho / 2003
Presidente
Secretário

Scanned by CamScanner

Parágrafo único - Por ocupante considera-se o posseiro ou posseiros diretos, à época da titulação.

Art. 12 – Os lotes resultantes do parcelamento aprovado na forma desta Lei, após legalizados e matriculados no Registro de Imóveis, desde que contenha infraestrutura urbana mínima exigida, poderão ser doados diretamente a seus ocupantes, independente de ter sido lavrada minuta ou escritura de doação anteriormente, ou ratificando tais instrumentos, excluindo as cláusulas restritivas de posse e propriedade, acaso constantes.

Parágrafo Único - Constará do documento de cessão dos lotes a destinação específica de moradia do ocupante e sua família ou o comprometimento dos demais usos possíveis na área, assegurando-se-lhes condições que favoreçam a permanência do imóvel.

Art. 13 - Ficam sem efeito, para todos os fins de direito, as minutas de escritura de cessão ou doação emitidas pelo Poder Público Municipal, que até a data da publicação desta lei não tenham sido lavradas em instrumento público.

Parágrafo único - Ficam revertidas ao Patrimônio Municipal todas as unidades de terreno não edificados, encontrados nas áreas compreendidas no PROMORAR.

Art. 14 - A cada ocupante somente será outorgado o domínio de um único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a alienação onerosa de um segundo lote quando este já estiver edificado e destinado exclusivamente a uso não residencial, comprovadamente de sustentação da economia familiar, observado o Cadastro Oficial de Ocupantes do conjunto de áreas atendidas pelo PROMORAR.

Parágrafo único: Na hipótese deste artigo, o segundo imóvel alienado obedecerá como parâmetro de avaliação a Planta Básica de Valores adotada pelo Município.

Art. 15 – As áreas existentes nos aglomerados atendidos pelo PROMORAR que ainda não tenham sido edificados até a data desta lei, serão destinadas, preferencialmente, a uso institucional local ou será doado na forma prevista nesta Lei, a pessoas reconhecidamente carentes.

Parágrafo único: Faculta à Administração Municipal a alienação onerosa de unidades imobiliárias existentes na área de abrangência do PROMORAR.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO POR UNANIMIDADE
Em 30 Junho 2003
Presidente Secretário

Scanned by CamScanner

Art. 16 – Os recursos advindos das alienações efetuadas nas áreas atendidas pelo PROMORAR serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação, destinado a fazer face às obras de infraestrutura urbana ou melhoria das moradias de pessoas comprovadamente carentes.

Art. 17 - Observada a tipicidade da ocupação o loteamento de áreas integrantes do PROMORAR será aprovado pelo Município, a título de urbanização específica de interesse social.

Art. 18 - Na alienação onerosa de lotes não edificados resultantes do parcelamento aprovado em áreas do PROMORAR será dada preferência a pessoas que se enquadrem na categoria de economicamente carente, tomando como referência o padrão médio da população da área contemplada, mediante os dados existentes no Cadastro Oficial de Ocupantes.

§ 1°: A alienação de que trata este artigo será precedida de avaliação, com base na Planta Básica de Valores do Município, considerando uma redução de 50% no valor apurado e parcelamento do saldo devedor em até 24 meses.

§ 2°: É vedada a alienação de mais de um lote a uma mesma pessoa, salvo disposição do artigo 14.

§ 3°: É vedada a doação, cessão ou alienação de lotes situados nos terrenos descritos nas alíneas "b"; "c" e "d" do artigo 9°, desta Lei, assim como aqueles com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento), salvo, neste caso, quando já se destinarem a uso institucional local que prescinda de edificações e que seja compatível com a sua topografia.

§ 4° : Não serão objetos de doação ou regularização, nos termos desta lei, a ocupação de áreas verdes consideradas essenciais à salubridade da ocupação humana, ou destinadas a abrigar praças, áreas de lazer, vias públicas ou instalação de equipamentos públicos.

Art. 19 - Do documento de alienação, cessão ou doação dos lotes referidos nesta lei deverão constar, além das cláusulas comuns à alienação, elementos que caracterizem as condições especiais de sua aprovação, concernentes ao uso, residencial ou misto e ainda:

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO P/ UNANIMIDADE
Em 30/ Junho /2003
Presidente Secretário

Scanned by CamScanner

a) que o mesmo tem destinação específica de moradia de ocupantes e de sua família; permitindo a atividade comercial conjugada à residencial;

b) que o terreno não admite reparcelamento ou desmembramento.

Art. 20 – O Programa Municipal de Regularização Fundiária - PROMORAR, será Implantado pelas Secretarias Municipais de Ação Social, Secretaria Municipal de Obras e a Procuradoria Geral do Município, observada a área de competência de cada um desses órgãos.

Parágrafo único - Compete a Secretaria Municipal de Ação Social coordenar as ações necessárias a implantação do PROMORAR.

Art. 21 - O Executivo Municipal poderá firmar convênios com entidades públicas ou privadas com vistas à execução integrada no Programa Municipal de Regularização Fundiária - PROMORAR.

Art. 22 – Para consecução dos objetivos do Programa de que trata esta Lei, fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a:

a) proceder a ratificação das escrituras acaso lavradas das áreas sediadas nos aglomerados atendidos pelo PROMORAR;

b) outorgar título de domínio às pessoas ocupantes das respectivos lotes;

c) alienar de maneira onerosa as áreas desocupadas, nos critérios definidos por esta Lei, ou cedê-las graciosamente à pessoas de baixa renda, pelo critério adotado pela Secretaria Municipal de Ação Social;

d) proceder intervenções físicas necessárias à urbanização de tais aglomerados, aí incluindo a remoção de edificações públicas ou privadas, que atravanquem a salubridade urbana do local;

e) remover as edificações de áreas de risco, ressalvado o direito de indenização das benfeitorias;

f) promover intervenções necessárias para adequação de imóveis considerados impróprios para ocupação humana.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO P/ UNANIMIDADE
Em 30 Junho 12002
Presidente
Secretário

Scanned by CamScanner

Art. 23 - Não titulados um, ou alguns, dos lotes resultantes do parcelamento aprovado, face à sua área ou à sua declividade, será respeitada, todavia, a posse existente, inclusive para fins e efeitos de indenização das benfeitorias, no caso da conveniência de se promover sua desocupação.

Parágrafo único: No caso de necessidade de promoção de desocupação, dever-se-ão ser observados os ditames do artigo 1 desta Lei.

Art. 24 – O Município poderá alienar áreas remanescentes, ocupadas por particulares ou cuja posse e propriedade não seja de interesse da Administração, adotando, neste particular, o critério de avaliação da Planta Básica de Valores.

Art. 25 - A Procuradoria Geral do Município deverá aviar solução amigável para os litígios judiciais que tenham por objeto a cessão de imóveis municipais em áreas não desmembradas ou regularizadas, aplicando os termos desta lei.

Art. 26 – A expansão urbana conhecida como Bairro Alferes, após a sua completa urbanização, será considerada como área de interesse social, aplicando-se as disposições do artigo 18 desta Lei, dando-se preferência de aquisição a quem detém a promessa de doação expedida pela Administração Municipal.

Capítulo II
Da Política Municipal de Habitação

Art. 27 – O Município de Mariana poderá adotar medidas administrativas de incentivo a construção, ampliação e reforma de moradias, com vistas a atender as populações de baixa renda e suprir a demanda no setor habitacional, valendo-se de recursos públicos para implantar ou fomentar projetos e programas habitacionais.

Art. 28 - Na viabilização de programas habitacionais para famílias de baixa renda, cujo destino das unidades seja a doação ou o financiamento, serão utilizados recursos provenientes do **Fundo Municipal de Habitação – FMH**, criado pela Lei Municipal Nº. 1.622 de 01/04/2002, com o objetivo de financiar e garantir compromissos, necessários a implantação de programas e projetos para moradia, nas modalidades de aquisição, construção, conclusão, ampliação, melhoria; de lotes urbanizados; de unidades isoladas ou na forma associativa, para a população de baixa renda do Município, diretamente ou através da participação operacional e financeira do Fundo, em empreendimentos financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH – ou do Fundo Estadual de Habitação – FEH.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO POR UNANIMIDADE
Em 30 Junho 2020
Presidente
Secretário

Scanned by CamScanner

Parágrafo Único: Para implementação das políticas municipais de habitação o Município poderá firmar convênios com as instituições públicas federais ou estaduais promotoras de Programas de Habitação, nos quais garanta a intervenção da Administração Municipal na facilitação de implantação de infraestrutura urbana, aquisição de terrenos ou subsídio na construção de unidades residenciais destinadas a pessoas de baixa renda.

Art. 29 – Os programas habitacionais serão implementados, preferencialmente, nos lotes vagos já urbanizados, com vistas a promover a ocupação de tais unidades, evitando, sempre que possível, a manutenção de terrenos baldios em bairros residenciais cuja implantação tenha ocorrido pelo Poder Público Municipal.

Art. 30 – Na definição do perfil das edificações em programas habitacionais a população de baixa renda coordenados pelo Município, serão observados:

a) a predominância de construções unidomiciliares;
b) a taxa de ocupação máxima de 60% do terreno;
c) o impedimento ao reparcelamento do solo e/ou verticalização da unidade acima de dois pavimentos;
d) a escolha de locais apropriados para edificações que impliquem em custos menores para a construção;
e) a participação financeira do beneficiário no empreendimento, quando possível, de acordo com sua capacidade contributiva.

Art. 31 – Os programas habitacionais, que tenham por meta atender à demanda de moradias, coordenados pelo Poder Municipal e que visem contemplar a população não atendida pelo Fundo Municipal de Habitação, observarão:

a) a possibilidade de verticalização das construções, com edificações multidomiciliares;

b) a intermediação do Poder Municipal para agilizar ou facilitar o financiamento imobiliário;

c) a participação do Município na implantação de serviços públicos ou infraesturtura básica, de maneira a reduzir os custos do imóvel acabado.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO P/ UNANIMIDADE
Em 30/ Junho /2003
Secretário
Presidente

Scanned by CamScanner

Art. 32 – O Município providenciará a regularização as unidades imobiliárias, construídas pelo Poder Público, entregues à população carente, por meio de minuta de escritura, termo de cessão ou escritura pública, outorgando título de domínio ao ocupante, excluindo as restrições de posse e propriedade, mantendo, todavia:

a) a impossibilidade de parcelamento ou reparcelamento da unidade;
b) a verticalização acima de dois pavimentos.

Capítulo III

Disposições Finais

Art. 33 – O Prefeito Municipal, por meio de Decreto, regulamentará a aplicação desta Lei.

Art. 34 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 35 – Revogam-se as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO P/ UNANIMIDADE
Em 30/ Junho /2003
Presidente Secretário

Scanned by CamScanner