



OF/SGM/283/2024

Caxias do Sul, 21 de agosto de 2024.

Senhora Presidente,

Submetemos à deliberação desse Poder Legislativo, o anexo Projeto de Lei Complementar, que revoga, acresce e altera dispositivos da Lei Complementar nº 657, de 13 de agosto de 2021, que institui o Programa "Esse Terreno é Meu", estabelecendo normas e procedimentos sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb, no âmbito do Município de Caxias do Sul.

Atenciosamente,

Documento assinado eletronicamente em 21/08/2024 às 16:01
ADILÓ DIDOMENICO - Prefeito Municipal

À Sua Excelência a Senhora
Vereadora Marisol Santos,
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL.
Nesta Cidade.



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhora Presidente,
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Egrégia Casa, o presente Projeto de Lei Complementar, que altera a Lei Complementar nº 657, de 13 de agosto de 2021, que institui o Programa "Esse Terreno é Meu".

A Lei Complementar nº 657, de 2021 inovou o processamento da regularização fundiária no Município de Caxias do Sul, permitindo a regularização fundiária de aproximadamente dezenas de núcleos urbanos informais consolidados, trazendo segurança jurídica, desenvolvimento social e fomento à economia.

Por sua vez, durante a aplicação da Lei Complementar nº 657, de 2021 aos casos concretos que se apresentaram, a equipe técnica responsável pela análise, percebeu a existência de algumas incompatibilidades que prejudicaram a efetividade da referida normativa.

Desta forma entendeu-se necessário realizar algumas alterações no seu texto com a finalidade de tornar a sua aplicação mais efetiva e dar maior agilidade aos procedimentos.

No artigo primeiro, do projeto de lei, a classificação da Reurb em Social ou Específica, que hoje é realizada pela Secretaria Municipal da Habitação está sendo transferida para a Secretaria Municipal do Urbanismo, pois percebemos que as atividades e demanda diária da Secretaria Municipal da Habitação não suporta a demanda, bem como o trâmite entre as secretarias acaba alongando por demasia o procedimento.

No artigo segundo, o objetivo é alterar o valor mínimo para a titulação na forma de venda direta, que hoje tem por parâmetro o "justo valor" para "valor venal do imóvel".

O artigo terceiro visa esclarecer e deixar de forma expressa na legislação um procedimento já adotado em todos os casos de regularização fundiária realizados pelo corpo técnico da Secretaria Municipal do Urbanismo, que segue o entendimento previsto na Lei do Parcelamento do Solo.

O artigo quarto trata dos núcleos urbanos informais consolidados localizados em zona rural, pois considerando a grande extensão das áreas, percebemos que o valor estabelecido para a compensação de áreas institucionais inviabilizava a regularização fundiária, devido ao expressivo valor atingido.

Desta forma, o Município procura equilibrar esta situação, estabelecendo uma nova fórmula de cálculo da compensação pecuniária, ligando-a ao fator de densidade, que é correspondente ao número de lotes ou unidades autônomas, dividido pela área, em metros quadrados, da poligonal do núcleo urbano informal consolidado, trazendo uma proporção que atende o interesse público, sem inviabilizar o processo de regularização fundiária.

Para tanto, no artigo oitavo, também se acresce nova tabela ao anexo 1, com o fator de densidade e o correspondente redutor da respectiva compensação pecuniária para os casos dos núcleos urbanos informais consolidados localizados na zona rural.



O artigo quinto busca corrigir e esclarecer que a regularização fundiária por meio de Reurb também se aplica aos núcleos urbanos informais consolidados abrangidos pela Lei Complementar n.º 523, de 19 de dezembro de 2016 – PREFAZA, como uma nova opção de procedimento de regularização, ampliando a efetividade da norma.

O parágrafo único do mesmo artigo amplia temporalmente o conceito de consolidação dos núcleos urbanos informais consolidados em áreas de Zona das Águas - ZA, do ano de 2005 para o ano de 2014, tendo em vista que a legislação federal abarca este permissivo e a legislação do Município de Caxias do Sul é muito mais restritiva neste ponto, retirando da possibilidade de regularização aqueles núcleos urbanos informais localizados em Zona das Águas, formados após 2005.

No artigo nono, a compensação pecuniária ambiental referente às áreas dos núcleos urbanos informais que se encontram em área caracterizada como nível crítico – Zona das Águas, está sendo revogada em razão de ser caracterizada como uma dupla cobrança pecuniária, visto que se trata de uma compensação de natureza ambiental, que se resolvem no âmbito da análise ambiental realizada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Não é possível que o Município realize a cobrança em duplicidade, quando a natureza jurídica da compensação é a mesma, ou seja, ambiental.

Assim, por uma questão de justiça, entendemos pela revogação dos artigos que tratam desta dupla cobrança de compensação ambiental.

Ainda, é importante informar que, para complementar e viabilizar os procedimentos de regularização fundiária em núcleos urbanos informais consolidados localizados na zona rural, tramita expediente administrativo que tem por objetivo a apresentação de proposta de alteração do Plano Diretor, criando um novo zoneamento, que oportunamente será apresentado ao Poder Legislativo para a devida apreciação.

Com as alterações propostas, garantimos um desenvolvimento urbano mais sustentável e equilibrado, preservando a identidade e a qualidade de vida de nossas comunidades e da cidade.

Pelas considerações acima expostas, e na certeza da acolhida do presente Projeto, pelos Nobres Vereadores, colocamo-nos à disposição para outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Caxias do Sul, 21 de agosto de 2024; 149º da Colonização e 134º da Emancipação Política.

Documento assinado eletronicamente em 21/08/2024 às 16:01

ADILÓ DIDOMENICO - Prefeito Municipal

Protocolado em 21/08/2024 16:03

Disponibilizado em 21/Agosto/2024

Comissões: CCJL, CDEFOT, CDUTH - 21/08/2024

O documento pode ter sua autenticidade comprovada pelo link <https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento&identificadorDocumento=A1269.14.2024> ou acessando <https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento> e digitando o código de documento A1269.14.2024.



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 21/2024

LEI COMPLEMENTAR Nº, DE, DE DE

Revoga, acresce e altera dispositivos da Lei Complementar nº 657, de 13 de agosto de 2021, que institui o Programa "Esse Terreno é Meu", estabelecendo normas e procedimentos sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb, no âmbito do Município de Caxias do Sul.

Art. 1º Altera o §4º do art. 5º da Lei Complementar nº 657, de 13 de agosto de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º ...
... ”

§ 4º Nos casos de solicitação de Reurb-S, quando o protocolo de regularização for promovido pelos ocupantes, estes poderão apresentar relatório comprovando a modalidade pretendida e, posteriormente, o Município analisará o pedido, por meio da Secretaria Municipal do Urbanismo.” (NR)

Art. 2º Altera o art. 8º da Lei Complementar nº 657, de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º Na Reurb-E, promovida sobre bem público, de propriedade do Município de Caxias do Sul, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento, no mínimo, do valor venal do imóvel, atribuído pelo Município, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, na forma e condições estabelecidas em decreto.” (NR)

Art. 3º Acresce o § 9º ao art. 32 da Lei Complementar nº 657, de 2021, com a seguinte redação:

Art. 32. ...
... ”

§9º Quando a regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado for realizada na modalidade de condomínio urbanístico, o Município não aceitará doação de áreas institucionais dentro da poligonal do núcleo.” (AC)

Art. 4º Acresce os art. 33-A e 33-B a Lei Complementar nº 657, de 2021, com a seguinte redação:

“Art. 33-A. Tratando-se de núcleo urbano informal consolidado localizado integralmente



na Zona Rural do Município, a compensação pecuniária correspondente à área institucional será calculada na forma das tabelas A e C, constantes do anexo I.

Parágrafo único. O fator de densidade é correspondente ao número de lotes e/ou unidades autônomas, dividido pela área, em metros quadrados, da poligonal do núcleo urbano informal consolidado.” (AC)

“Art. 33- B. O núcleo urbano informal consolidado parcialmente incidente sobre a zona urbana, será integralmente incorporado a ela, para todos os fins de regularização fundiária realizada por meio de Reurb.” (AC)

Art. 5º Altera o art. 35 da Lei Complementar nº 657, de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 35. A presente Lei Complementar também se aplica aos núcleos localizados em Zona das Águas, situados em área rural ou urbana, não abrangidos pela Lei Complementar nº 308, de 24 de setembro de 2008, atendendo-se as disposições específicas desta seção.

Parágrafo único. Para fins de Reurb em Zona das Águas, enquadram-se as áreas ocupadas e consolidadas irregularmente e que estejam presentes na imagem de satélite de 2014.”(NR)

Art. 6º Altera o *caput* do art. 41 da Lei Complementar nº 657, de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 41. Os desmembramentos e aglutinações realizados em imóveis regularizados por meio de Reurb, localizados em bacias de captação, na Zona Urbana, deverão respeitar os seguintes parâmetros: (NR)

...”

Art. 7º Altera o *caput* do art. 43 da Lei Complementar n.º 657, de 2021, com a seguinte redação:

“Art. 43. As novas construções e/ou ampliações, realizados em imóveis regularizados por meio de Reurb, localizados em bacias de captação, na Zona Urbana, deverão respeitar os seguintes parâmetros: (NR)

...”

Art. 8º Acresce a Tabela C ao Anexo I da Lei Complementar nº 657, de 2021, com a seguinte redação:

TABELA C

FATOR DE DENSIDADE	VALOR A SER PAGO
$\leq 0,0005$	20,00%
$\leq 0,001$	30,00%
$\leq 0,002$	40,00%
$\leq 0,003$	50,00%
$> 0,003$	60,00%



Art. 9º Revoga o art. 40 e seus parágrafos, da Lei Complementar nº 657, de 2021.

Art. 10. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, em

PREFEITO MUNICIPAL