



PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ

GABINETE DA PREFEITA

Avenida Cônego João Clímaco, 140 - Centro - Tatuí/SP
Telefone: (15) 3259-8400 - CEP: 18.270-900

PROJETO DE LEI Nº 031/2020

Tatuí, 29 de outubro de 2020.

Ofício nº 551/SMGNJ/20

*Excelentíssimo Senhor
Antônio Marcos de Abreu
Presidente da Câmara Municipal de Tatuí*

S.S. 03/11/20
AS COMISSÕES.
Cam. Exec.

AO EXPEDIENTE

S. Sessões 03 / 11 / 20

Presidente da Câmara

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 031/2020.

CÂMARA MUNICIPAL DE TATUÍ	
Número de Protocolo 03399/2020	Data: 29/10/2020 Hora: 16:59
	Projeto de Lei Nº 31/2020
	Autoria: Maria José Pinto Vieira de Camargo
	Assunto: Envia o Projeto de Lei nº 031/20

SENHOR PRESIDENTE,

Tem este a finalidade precípua de solicitar de Vossa Excelência, a tramitação da matéria que trata o Projeto de Lei nº 031/2020, que *dispõe sobre regularização fundiária de núcleo urbano consolidado e dá outras providências.*

Acompanha o mencionado Projeto de Lei, a justificativa.

Solicito de Vossa Excelência, à especial atenção, dando encaminhamento ao presente projeto de lei, em regime de **urgência-urgentíssima**, diante de sua finalidade.

Aproveito o ensejo para manifestar os protestos de consideração e apreço.

MARIA JOSÉ P. V. DE CAMARGO
PREFEITA MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ

GABINETE DA PREFEITA

Avenida Cônego João Clímaco, 140 - Centro - Tatuí/SP

Telefone: (15) 3259-8400 - CEP: 18.270-900

PROJETO DE LEI Nº 031/2020

“Dispõe sobre regularização fundiária de núcleo urbano consolidado e dá outras providências”.

MARIA JOSÉ PINTO VIEIRA DE CAMARGO, Prefeita do Município de Tatuí, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal de Tatuí aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município de Tatuí autorizado a promover a regularização fundiária urbana - REURB do núcleo urbano informal consolidado localizado no Jardim Rosa Garcia, observado o disposto na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, bem como titular através de doação com encargo, lotes pertencentes à municipalidade, com origem nas matrículas nº 24.006, 41.382, 44.368, 90.907 e 91.477, todas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí, Estado de São Paulo, aos ocupantes caracterizados em processos administrativos individuais da Prefeitura Municipal de Tatuí, por intermédio de convênio firmado junto ao Governo do Estado de São Paulo e dos trabalhos técnicos executados com a colaboração da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” - ITESP, vinculada à Secretaria da Justiça e Cidadania do Estado de São Paulo, desde que preenchidos os seguintes requisitos mínimos:

I - posse de boa-fé, direta e indireta, comprovada por título consistente em escrito público ou documento particular, ou, em caso de inexistência ou dubiedade, posse exercida, sem oposição, há mais de 5 (cinco) anos, por si ou seus antecessores.

II - poderão ser titulados os lotes destinados para fins de moradia, bem como para exercício de atividades econômicas, religiosas, profissionais, filantrópicas ou de associações sem fins lucrativos, entre outras, tendo em vista o interesse público dessas ocupações.

III - poderá ser titulado por meio de doação com encargo mais de um imóvel ao mesmo ocupante, desde que todos estejam edificadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ

GABINETE DA PREFEITA

Avenida Cônego João Clímaco, 140 - Centro - Tatuí/SP

Telefone: (15) 3259-8400 - CEP: 18.270-900

PROJETO DE LEI Nº 031/2020

§ 1º Para a comprovação do lapso temporal exigido pelo inciso I, aceitar-se-á todo e qualquer documento que seja ou não definido como justo título, bem como prova testemunhal, com o mínimo de 02 (dois) testemunhos idôneos, aptos a caracterizar a posse efetiva do ocupante.

§ 2º No caso de falecimento de ocupante cadastrado no setor competente da Prefeitura Municipal de Tatuí, o cônjuge ou companheiro sobrevivente, os herdeiros, legítimos e testamentários, os cessionários, apresentarão, além dos documentos indicados nesta lei, declaração de anuência quanto à ocupação ou documento que comprove a transferência dos direitos possessórios.

§ 3º Os instrumentos anteriormente outorgados pela municipalidade servirão para comprovar a posse e o tempo de ocupação e ficarão revogados automaticamente após a expedição do título de propriedade.

§ 4º O núcleo urbano que trata o *caput* passa a denominar-se “Jardim Rosa Garcia”, ficando declarado como Área Especial de Interesse Social - AEIS e sua regularização será processada na modalidade REURB-S - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social.

Art. 2º O processo administrativo individual conterà os seguintes documentos:

I - cópias da Cédula de Identidade e do documento comprobatório de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF);

II - cópia da Certidão de Nascimento ou Casamento ou Óbito;

III - prova da constituição da personalidade jurídica, cópia do documento comprobatório de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ) e das Cédulas de Identidade e CPF (Cadastro de Pessoas Físicas) dos sócios, em se tratando de pessoa jurídica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ

GABINETE DA PREFEITA

Avenida Cônego João Clímaco, 140 - Centro - Tatuí/SP

Telefone: (15) 3259-8400 - CEP: 18.270-900

PROJETO DE LEI Nº 031/2020

IV - memorial descritivo e demais documentos necessários à perfeita delimitação e localização do lote objeto de titulação; e

V - certidão de Cadastro para fins de IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano.

Art. 3º O contrato de doação, instrumentalizado por Título de Propriedade, expedido pelo município será outorgado em favor do donatário, a quem incumbirá, como encargo, o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, o que deverá ser efetivado dentro do lapso temporal de 02 (dois) anos, contados da efetiva expedição do título, sob pena de invalidade deste, podendo o prazo ser prorrogado por motivo relevante por meio de decreto municipal.

Art. 4º A titulação dos lotes destacados do núcleo referido no artigo 1º desta lei será decidida pelo chefe do Poder Executivo, com base em parecer de Comissão Municipal, constituída através de portaria, que ficará incumbida da apreciação de eventuais controvérsias acerca da comprovação dos requisitos exigidos para a titulação.

Art. 5º A Comissão Municipal terá como membros:

I - um representante do Poder Executivo Municipal, que a presidirá;

II - um procurador ou advogado do Município,

III - um profissional do setor de engenharia municipal ou representante da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva”, devidamente inscrito no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 6º O lote a ser titulado terá como valor de avaliação o valor venal fixado para fins de lançamento do Imposto Territorial Urbano (IPTU).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ

GABINETE DA PREFEITA

Avenida Cônego João Clímaco, 140 - Centro - Tatuí/SP

Telefone: (15) 3259-8400 - CEP: 18.270-900

PROJETO DE LEI Nº 031/2020

Art. 7º O título de propriedade será expedido em favor:

I - de pessoa física, ocupante individual ou em comosse;

II - de pessoa jurídica sob a forma de firma individual, sociedade de pessoas ou de capital.

Art. 8º Homologado o parecer da Comissão Municipal pelo chefe do Poder Executivo, será dado conhecimento aos eventuais interessados, por meio de edital com o prazo de 15 (quinze) dias, contados da afixação no Paço Municipal ou da publicação em jornal local, do rol de pessoas habilitadas a receberem os títulos, sendo facultadas reclamações, por escrito e devidamente fundamentadas, contra erros ou omissões.

§ 1º Eventual indeferimento do parecer mencionado no artigo 4º deverá ser feito por despacho fundamentado do chefe do Poder Executivo, remetendo-se o procedimento à Comissão Municipal, que emitirá novo parecer;

§ 2º Apresentada eventual reclamação, a Comissão Municipal se manifestará no prazo de 15 (quinze) dias ao chefe do Poder Executivo para decisão em igual prazo;

§ 3º Julgadas as reclamações, ou não as havendo, serão expedidos os títulos de propriedade;

§ 4º As questões que suscitem dúvidas ou os litígios, enquanto perdurarem, suspenderão a regularização dominial do lote em análise.

Art. 9º O título de propriedade deverá conter o seguinte:

I - nome, profissão, nacionalidade, data de nascimento, estado civil, endereço, número da Cédula de Identidade (RG) e do Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ

GABINETE DA PREFEITA

Avenida Cônego João Clímaco, 140 - Centro - Tatuí/SP
Telefone: (15) 3259-8400 - CEP: 18.270-900

PROJETO DE LEI Nº 031/2020

II - razão social, objeto da atividade, nomes dos sócios e suas qualificações, número e data do registro do contrato social ou ata da assembleia de constituição junto ao órgão competente, número do CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica), inscrição estadual ou municipal e endereço, se pessoa jurídica;

III - número do procedimento administrativo, bem como do registro público imobiliário de que se origina o imóvel;

IV - valor venal do imóvel, de acordo com o artigo 6º desta lei;

V - data e assinaturas do Prefeito Municipal e do beneficiário, podendo constar como testemunhas o Secretário Estadual da Justiça e Cidadania e o Diretor Executivo da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva”;

VI - memorial descritivo contendo descrição do imóvel com todas as suas características, medidas do perímetro, área, confrontações e exata localização.

Art. 10 Para fins desta Lei, 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 edílios.

Art. 11 Os casos omissos serão resolvidos com base na legislação federal e estadual pertinentes à matéria, por analogia, costumes e princípios gerais de direito, consoante deliberação da Comissão Municipal e anuência do Chefe do Poder Executivo

Art. 12 Na aplicação desta lei, a Comissão Municipal ater-se-á aos fins sociais, às exigências do bem comum e do interesse público, adaptando se, no que for possível, às determinações legais vigentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ

GABINETE DA PREFEITA

Avenida Cônego João Clímaco, 140 - Centro - Tatuí/SP

Telefone: (15) 3259-8400 - CEP: 18.270-900

PROJETO DE LEI Nº 031/2020

Art. 13 Para promover a titulação de lotes, o município poderá utilizar do instituto jurídico da Legitimação Fundiária e outros instrumentos de regularização fundiária, conforme previsto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, adaptando-se na forma que couber aos termos desta lei.

Art. 14 O título de propriedade poderá ser cancelado a qualquer tempo e o imóvel reverterá para o domínio do município caso fique comprovado que o beneficiário tenha emitido declarações falsas ou apresentado documentos inidôneos à Comissão Municipal que alude o artigo 4º desta lei.

Art. 15 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Tatuí, 29 de outubro de 2020.


MARIA JOSÉ P. V. DE CAMARGO
PREFEITA MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ

GABINETE DA PREFEITA

Avenida Cônego João Clímaco, 140 - Centro - Tatuí/SP

Telefone: (15) 3259-8400 - CEP: 18.270-900

PROJETO DE LEI Nº 031/2020

JUSTIFICATIVA

Pelo anexo Projeto de Lei sob nº 031/20, pleiteia este Executivo dispor sobre a regularização fundiária de núcleo urbano consolidado localizado no Jardim Rosa Garcia e dá outras providências.

Trata-se de núcleo urbano informal consolidado localizado no Jardim Rosa Garcia, perímetro urbano do município de Tatuí, com área total registrada de 23.394,20 metros quadrados, contendo aproximadamente 143 lotes, pertencente à municipalidade, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí-SP, matrículas: 24.006; 41.382; 44.368; 91.477 e 90.907.

As matrículas 24.006, 41.382, 44.368 e 91.477 têm origem na matrícula 10.100, que se refere ao imóvel objeto do loteamento denominado “Jardim Rosa Garcia”, promovido pela proprietária Imobiliária Rosa Garcia Ltda. Já a matrícula nº 90.907 trata de imóvel que foi doado pela União ao município de Tatuí através de contrato de doação com encargos, celebrado na Superintendência do Patrimônio da União em São Paulo.

Os moradores desse núcleo há tempos vêm procurando regularizar essa situação consolidada. Assim, uma vez que os ocupantes das áreas construíram suas moradias, sem terem se tornado verdadeiramente proprietários de seus imóveis, necessário se faz disciplinar o instrumento jurídico apto a legalizar a situação de fato já existente.

Este Projeto de Lei tem por objetivo buscar autorização legislativa para que o Poder Executivo possa, finalmente, efetivar a regularização de lotes urbanos aos seus respectivos ocupantes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ

GABINETE DA PREFEITA

Avenida Cônego João Clímaco, 140 - Centro - Tatuí/SP

Telefone: (15) 3259-8400 - CEP: 18.270-900

PROJETO DE LEI Nº 031/2020

Trata-se, muitas vezes, de um longo percurso. São muitos os passos técnicos, administrativos e jurídicos que devem ser dados para garantir esse direito. Logo, a legislação para regulamentar o processo administrativo de regularização de posses não deve se ater a formalismos, evitando que a burocracia emperre o processo de reconhecimento das áreas passíveis de regularização fundiária. Deve sim atender aos fins sociais a que se dirige e às exigências do bem comum, priorizando a celeridade e eficiência de seus procedimentos.

Posto isto, considerando o relevante interesse público consubstanciado no fato de que a regularização fundiária representa o desenvolvimento socioeconômico, de modo a garantir o cumprimento das obrigações inerentes e oriundas da arrecadação de tributos legais, além de manter afastada a violência das relações sociais, bem como possibilitar o planejamento das formas de ocupação e uso do solo.

Outrossim, considerando ainda a existência de uma situação fática consolidada em que haja a necessidade urgente de proceder à regularização dos imóveis localizados na área em questão, fazendo-o com o devido atendimento à legislação vigente, tais como: Constituição Federal (art. 30); Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade); Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos); Lei Federal 13.465/2017 e demais leis municipais, estaduais e federais que regem a matéria, submeto à apreciação e deliberação, com urgência-urgentíssima, dos nobres Vereadores desta Câmara Municipal o presente Projeto de Lei.

Tatuí, 29 de outubro de 2020.


MARIA JOSÉ P. V. DE CAMARGO
PREFEITA MUNICIPAL