

Regularização Fundiária de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas
Disciplina Básica: Regularização Fundiária: princípios e conceitos básicos
Professor(a): Betânia Alfonsin / Edésio Fernandes

LEI Nº 9.162, de 08 de julho de 2003.

Regulamenta os §§ 3º e 4º do art. 76 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, dispondo sobre a parceria da Administração Municipal com os empreendedores considerados urbanizadores sociais.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO URBANIZADOR SOCIAL

Art. 1º Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinados a suprir a demanda habitacional prioritária ou, ainda, na regularização de parcelamentos do solo, será admitido o Urbanizador Social, que será o responsável pelo empreendimento, nos mesmos termos do loteador, com as responsabilidades previamente definidas em projeto específico. Parágrafo único. A regulamentação de parcelamento do solo de que trata o "caput" deste artigo não poderá ocorrer nos casos de loteamentos irregularmente instalados sobre Áreas de Preservação Permanente, nos termos definidos pela legislação em vigor.

Art. 2º A Urbanização Social é função pública relevante que será desempenhada pelo empreendedor privado em parceria com o Poder Executivo Municipal.

Art. 3º O Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário cadastrado no Município, interessado em realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Poder Público como aptas a receber habitação e em desenvolver parceria visando à produção de habitação de interesse social.

§ 1º - O Município manterá um Cadastro Municipal de Urbanizadores Sociais - CMUS, resultante de análise técnica e idoneidade financeira do empreendedor, pessoa física ou jurídica.

§ 2º - As cooperativas habitacionais autogestionárias cadastradas pelo Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) serão equiparadas a Urbanizadores Sociais para todos os efeitos, desde que tenham responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), comprovadamente produzam Habitação de Interesse Social e a gleba objeto do projeto de parcelamento do solo tenha situação dominial regular, atendendo aos requisitos do § 1º deste artigo.

CAPÍTULO II

DA PARCERIA ENTRE O MUNICÍPIO E O URBANIZADOR SOCIAL

Art. 4º A parceria entre o Poder Público e os empreendedores se submete aos termos desta Lei e ficará explicitada em Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes, que se constituirá em ato administrativo decorrente da concertação administrativa. Parágrafo único. O Termo de Compromisso está regrado em capítulo próprio nesta Lei.

Art. 5º Para realização da parceria, o Município compromete-se a:

- a) vistoriar a gleba para verificar se é passível de realização da parceria com vistas à urbanização social;
- b) analisar e emitir parecer justificado sobre o interesse do Município no empreendimento;
- c) analisar as planilhas de custos e o perfil socioeconômico dos futuros adquirentes, a fim de avaliar se a finalidade da parceria - produção de Habitação de Interesse Social - HIS - está sendo cumprida;
- d) restringir as garantias a que se refere o art. 147 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - PDDUA), a 30% (trinta por cento) da área total de lotes do empreendimento;
- e) priorizar a tramitação administrativa, visando à agilização da aprovação do empreendimento;
- f) possibilitar a urbanização parcial e/ou progressiva do empreendimento;
- g) gravar a gleba como Área Especial de Interesse Social, bem como propor a alteração do regime urbanístico, quando possível e necessário, com a devida anuência do Poder Legislativo, de acordo com o disposto no art. 78, inciso II, da Lei Complementar nº 434, de 1999;
- h) atender a todas as exigências constantes do Termo de Compromisso.

§ 1º - Quando, dentro do exercício do seu poder discricionário, o Município assumir a responsabilidade pelos estudos ambientais e/ou projetos urbanísticos e complementares, estes deverão ser selecionados de acordo com o disposto na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e a partir de critérios definidos por decreto regulamentador, garantindo a participação no certame licitatório tão somente de profissionais legalmente habilitados.

§ 2º - As áreas públicas, decorrentes de empreendimentos de parcelamento do solo, com destinação fora dos limites da gleba, de acordo com o previsto no art. 138 e seus parágrafos da Lei Complementar nº 434, de 1999, deverão ser preferencialmente viabilizadas em projetos de urbanização social decorrentes desta Lei.

§ 3º - A alínea "d" deste artigo não se aplica às cooperativas habitacionais autogestionárias, que serão dispensadas da prestação de garantias, na forma do art. 147, § 3º, da Lei Complementar nº 434, de 1999.

Art. 6º Como parte de sua contrapartida na parceria, em glebas situadas na Área de Ocupação Intensiva definida pela Lei Complementar nº 434, de 1999, desde que haja parecer motivado emitido pela Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento (CAUGE), o Município poderá autorizar a transferência e/ou alienação do potencial construtivo referente às áreas que serão objeto de destinação pública decorrentes do parcelamento, observando os percentuais indicados no art. 144 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e as regras do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, na forma definida em decreto regulamentador.

Art. 7º O Município indicará áreas nas quais as condições geográficas, topográficas, ambientais e de infra-estrutura urbana estão aptas a receber empreendimentos de urbanização social, tendo em vista as estratégias e o modelo espacial previsto na Lei Complementar nº 434, de 1999. Parágrafo único. O Município publicará edital de chamamento público dos proprietários de glebas atingidas pela indicação de áreas referidas no "caput", a fim de estruturar um cadastro das propriedades prioritárias para fins de intervenção através do Urbanizador Social.

Art. 8º Para a realização da parceria, o empreendedor, denominado Urbanizador Social, compromete-se a:

- a) realizar a urbanização progressiva, na forma acordada no Termo de Compromisso;
 - b) apresentar planilha do custo do empreendimento, demonstrando a relação entre o valor nele investido e o custo para os adquirentes;
 - c) apresentar planilha com o perfil socioeconômico dos adquirentes;
 - d) destinar uma contrapartida ao Município, em valor previamente acordado pelos parceiros, na forma constante do Termo de Compromisso;
 - e) produzir lotes ou unidades habitacionais a preço compatível com a urbanização social, conforme acordado no Termo de Compromisso;
 - f) atender a todas as exigências constantes do Termo de Compromisso.
- Parágrafo único. Para efetivação do previsto na alínea "d" deste artigo, serão admitidas, alternativamente, as seguintes contrapartidas:
- a) repasse ao Poder Público de um percentual dos lotes produzidos;
 - b) comercialização direta de parte dos lotes com adquirentes indicados pelo Poder Público;
 - c) doação de terreno a ser destinado a outras finalidades públicas;
 - d) construção de equipamentos públicos urbanos, comunitários ou de geração de renda;
 - e) conversão do valor da contrapartida em abatimento no preço final dos lotes, de tal forma que seja compatível com a renda das famílias que compõem a demanda habitacional prioritária, nos termos do art. 22, § 3º, da Lei Complementar nº 434, de 1999.

CAPÍTULO III

DA TRAMITAÇÃO DOS EXPEDIENTES DE URBANIZAÇÃO SOCIAL

Art. 9º Nos projetos de parcelamento do solo protocolados na categoria Urbanização Social, a Administração admitirá a urbanização progressiva do empreendimento.

§ 1º - A urbanização progressiva será compreendida como implantação gradativa da infra-estrutura urbana, entendida conforme definição do art. 63, § 1º, da Lei Complementar nº 434, de 1999.

§ 2º - Para efeitos do disposto no parágrafo anterior, a Administração Municipal admitirá as seguintes formas de urbanização progressiva, que terão prazos e cronograma de implantação constantes do Termo de Compromisso:

- a) implantação da infra-estrutura por setores do parcelamento, com definição de áreas onde ela será instalada em primeiro lugar;
 - b) implantação completa da infra-estrutura em etapas sucessivas.
- § 3º - A urbanização progressiva deverá garantir a qualidade de vida dos moradores, a qualidade ambiental do empreendimento e do entorno, bem como a manutenção permanente da infraestrutura progressivamente instalada.

Art. 10 Na análise dos projetos de parcelamento do solo, enquadrados na categoria de Urbanizador Social, considerando a função pública relevante atendida nestes empreendimentos realizados em parceria público-privada, poderão ser admitidas, além da urbanização progressiva, urbanização parcial e/ou padrões urbanísticos diferenciados, nos termos desta Lei e conforme definições do Termo de Compromisso.

§ 1º - Para viabilizar os projetos de parcelamento do solo protocolados pelos Urbanizadores Sociais, a análise dos expedientes, tal como mencionada no "caput", dar-se-á caso a caso, a fim de verificar as especificidades topológicas, geográficas, jurídicas, técnicas, econômicas e sociais de cada projeto de parcelamento.

§ 2º - Em qualquer hipótese, as condições da implantação de projetos do Urbanizador Social deverão ser apreciadas e aprovadas pela CAUGE e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (CMDUA).

§ 3º - Compete à CAUGE avaliar e emitir parecer sobre a implantação dos empreendimentos decorrentes do Urbanizador Social, visando garantir a finalidade para a qual a parceria foi instituída, a saber, a produção de habitação de interesse social.

§ 4º - O monitoramento da implantação de parcelamentos do solo pela modalidade Urbanizador Social será feito pelo Sistema Municipal de Planejamento, na forma de decreto regulamentador.

Art. 11 Os compromissos das partes serão fixados, caso a caso, com a participação da CAUGE e do CMDUA, conforme procedimentos a serem definidos no decreto regulamentador, considerando:

I - comprometimento com as condicionantes ambientais do terreno;
II - regime urbanístico vigente e eventual necessidade de mudança de regime com a possível valorização agregada ao terreno;
III - necessidades de equipamentos públicos e/ou comunitários como escolas, praças e postos de saúde;

IV - o déficit anual da demanda habitacional prioritária, nos termos do art. 22, § 3º, da Lei Complementar nº 434, de 1999. Parágrafo único. A CAUGE deverá atentar para o equilíbrio das contrapartidas do empreendedor e do Poder Público, nos casos em que o Município utilizar a faculdade prevista no art. 6º desta Lei.

Art. 12 Em qualquer caso, os projetos de implantação de parcelamento do solo através do Urbanizador Social terão a área gravada como AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social, nos termos do art. 78 da Lei Complementar nº 434, de 1999.

Art. 13 Os projetos de parceria para a urbanização social submetem-se aos licenciamentos ambiental e urbanístico, observadas as disposições vigentes e as especificidades previstas nesta Lei.

§ 1º - O Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), após a obtenção da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo (DM), será encaminhado, contendo: traçado de loteamento, perfis transversais das vias projetadas, planilha de controle e registro, laudo técnico de cobertura vegetal, selo de identificação e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 2º - O projeto urbanístico de loteamento, após aprovação do EVU, será acompanhado dos documentos exigidos na legislação específica, onde se inclui a licença ambiental e, além da planta geral do loteamento, os seguintes projetos complementares: geométrico, rede de água, esgoto cloacal (quando houver rede no local), esgoto pluvial e movimentação de terras.

§ 3º - O projeto de loteamento será aprovado após a formalização de garantias previstas no art. 147 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e definidas na forma do art. 5º, alínea "d", desta Lei, sendo posteriormente encaminhado pelo loteador ao Registro de Imóveis.

§ 4º - Depois de registrado, o loteamento receberá o licenciamento urbanístico e a licença de instalação e, após, com base em um Termo de Compromisso e cronograma a ser apresentado pelo loteador, deverão ser apresentados os projetos de pavimentação, iluminação de vias e praças, paisagístico de praça e arborização de vias.

§ 5º - O Termo de Compromisso disporá sobre o cronograma para a apresentação dos referidos projetos, bem como sua obrigatoriedade, considerando a peculiaridade de cada empreendimento.

Art. 14 Na hipótese de produção de lotes, o empreendedor poderá oferecer aos adquirentes alternativas de projetos de edificação aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Viação - SMOV.

§ 1º - Para atender ao disposto no "caput", a partir da aprovação do projeto urbanístico, o Urbanizador Social poderá requerer a Aprovação de Edificação, mediante vinculação a uma ou mais tipologias de lote, constantes no projeto urbanístico.

§ 2º - O Licenciamento para Construção das edificações somente será emitido após o Licenciamento Urbanístico.

CAPÍTULO IV

DO TERMO DE COMPROMISSO

Art. 15 O Termo de Compromisso é o ato administrativo negociado, decorrente da concertação entre o Município e o Urbanizador Social, e constituir-se-á em título executivo extrajudicial, na forma do art. 585, II, do Código de Processo Civil.

Art. 16 Constituem-se elementos obrigatórios do Termo de Compromisso:

- a) etapas da urbanização progressiva, indicando prazos e condições para o cumprimento da obrigação, aplicáveis a cada caso, na forma definida pela CAUGE;
- b) penalidades para as hipóteses de descumprimento injustificado do acordo, incluindo multa diária e ressarcimento dos gastos havidos pelo Município, em caso de constatação de desvio de finalidade na implantação do parcelamento;
- c) previsão da forma de notificação do empreendedor e do Poder Público Municipal, na hipótese de atraso ou descumprimento do Termo de Compromisso;
- d) a explicitação das obrigações previstas para o Município e para o empreendedor na parceria, na forma estabelecida nos arts. 4º, 5º, 8º e 11 desta Lei;
- e) a indicação expressa do valor e da forma de contrapartida adotada na parceria, dentre aquelas previstas no parágrafo único do art. 8º desta Lei.

Art. 17 Após a Licença Prévia e antes da Licença de Instalação, será firmado o Termo de Compromisso, no qual constará o previsto nas alíneas "a", "b", "c" e "d" do art. 16 desta Lei, bem como indicação estimada do valor e da forma da contrapartida, conforme previsto na alínea "e" do referido artigo.

Parágrafo único. Se, após a apresentação dos projetos previstos no § 4º do art. 13, for verificada alteração dos valores estimados para o custo total do empreendimento e para as contrapartidas do empreendedor, o Termo de Compromisso será aditado para fins de retificação do valor e, eventualmente, da forma das contrapartidas.

Art. 18 Os Urbanizadores Sociais que descumprirem as obrigações constantes do Termo de Compromisso firmado com o Município não poderão com ele contratar, realizar outros empreendimentos em parceria com o Poder Público Municipal, receber incentivos ou benefícios fiscais, até que o inadimplemento seja regularizado.

§ 1º - O Município deverá notificar o empreendedor da incidência do previsto no "caput" deste artigo.

§ 2º - Na hipótese do Município descumprir as obrigações estabelecidas no Termo de Compromisso, estará sujeito a indenização equivalente.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 19 O Município de Porto Alegre, juntamente com o empreendedor parceiro, deverá realizar todos os esforços institucionais necessários para que a comercialização com adquirentes de lotes em loteamentos aprovados de acordo com esta Lei seja financiada por estabelecimentos credenciados pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Art. 20 As medidas compensatórias exigidas de outros empreendimentos da Cidade poderão ser executadas nos projetos de parceria entre público e privado decorrentes desta Lei, visando à urbanização social.

Art. 21 Os estudos ambientais e os projetos urbanísticos e complementares poderão ser custeados pelo Fundo Pró-Defesa do Meio Ambiente de Porto Alegre e/ou pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento (FMD).

Parágrafo único. Anualmente, o Município incorporará ao orçamento dos referidos Fundos dotação para o pagamento dos estudos ambientais, urbanísticos ou projetos complementares.

Art. 22 As multas decorrentes dos eventuais descumprimentos do Termo de Compromisso serão recolhidas ao Fundo Pró-Defesa do Meio Ambiente de Porto Alegre.

Art. 23 Esta Lei será objeto de decreto regulamentador no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 08 de julho de 2003.

João Verle,

Prefeito.

Carlos Eduardo Vieira,

Secretário do Planejamento Municipal.

Registre-se e publique-se.

Gerson Almeida,

Secretário do Governo Municipal.