



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

Projeto de Lei Nº 96 /2019
De 13 de dezembro de 2019

**“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A
REGULARIZAR IMÓVEIS NA FORMA QUE
ESPECIFICA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS”**

MARCO AURÉLIO SOARES, Prefeito do Município de Pilar do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - Para fins de regularização fundiária urbana - REURB, fica o chefe do Poder Executivo autorizado a titular através de doação com encargo, nos termos de Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, lotes dominiais pertencentes à municipalidade, destacados de núcleos urbanos consolidados, com origem nas Matrículas nº 5.752 (Santa Cecília) e 4.792 do Registro de Imóveis de Pilar do Sul, Estado de São Paulo; Matrículas nº 18.614 e 18.165 do Registro de Imóveis de Piedade, Estado de São Paulo; aos ocupantes caracterizados em processos administrativos individuais da Prefeitura Municipal, por intermédio dos trabalhos técnicos efetuados com a colaboração da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva”, 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 edificados.

§ 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 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 Pilar do Sul, 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, sem prejuízo do Competente Inventário ou Arrolamento de bens.

§ 3º – Comprovado o lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) há mais de 05 anos, poderá o lote não edificado ser objeto de titulação nos termos desta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

§ 4º - 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

§ 5º - Os núcleos urbanos consolidados poderão ser definidos como de interesse social ou específico através de certidão expedida pela municipalidade.

§ 6º - Para fins de registro imobiliário, o município poderá emitir certidões individuais dos lotes classificando suas ocupações como de interesse social ou específico.

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.

IV – Memorial descritivo e demais documentos necessários à perfeita delimitação e localização do lote objeto de titulação.

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

VI – Certidão Negativa de IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano ou Certidão Positiva de Débitos – Imposto Predial Territorial Urbano com efeito de Negativa.

§ 1º - Os créditos tributários municipais relativos a impostos, taxas e contribuições de melhorias dos bens imóveis, ficarão sub-rogados na pessoa dos respectivos adquirentes, conforme dispõe o artigo 130 do Código Tributário Nacional.

§ 2º - Fica autorizado ao município alterar o cadastro imobiliário em nome dos ocupantes que estiverem na posse dos lotes inseridos nos núcleos urbanos de que trata a presente lei.

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 através de decreto municipal.

Parágrafo Único - O lote poderá ser alienado através de escritura pública ficando a cargo do donatário todas as custas decorrentes da transmissão imobiliária.

Art. 4º - A titulação dos lotes destacados dos núcleos referidos 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

membros:

Municipal, que a presidirá;

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. 5º - A Comissão Municipal terá como

I - Um representante do Poder Executivo

II - Um procurador do Município;

III - Um representante da Fundação Instituto de

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).

Art. 7º - O Título de doação será expedido em

favor:

I - De pessoa física, ocupante individual ou em

composse;

II - De pessoa jurídica sob a forma de firma

individual, sociedade de pessoas ou de capital.

Art. 8º - Homologado pelo chefe do Poder Executivo o parecer da Comissão Municipal, será dado conhecimento aos eventuais interessados, por meio de edital com o prazo de quinze (15) dias, contados da afixação no Paço Municipal ou da publicação em jornal local, do rol de pessoas físicas e jurídicas habilitadas a receber 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 no prazo de quinze (15) dias;

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

§ 3º - Julgadas as reclamações, ou não as havendo, serão expedidos os Títulos de Doação.

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

Art. 9º - O Título de Doação 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;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

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 edifícios.

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.

Art. 13 – Para promover a titulação de lotes, o município poderá utilizar 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.

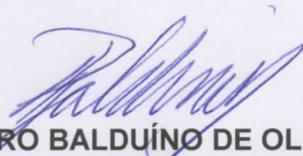
Art. 14 – As despesas com a execução desta lei correrão à conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

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

Pilar do Sul, 13 de dezembro de 2019.


MARCO AURÉLIO SOARES
Prefeito Municipal


CAETANO SCADUTO FILHO
Secretário de Negócios Jurídicos e
Tributários


PEDRO BALDUÍNO DE OLIVEIRA
Secretário de Obras, Infraestrutura e
Urbanismo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br



Projeto de Lei Nº 96 /2019 De 13 de dezembro de 2019

**“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A
REGULARIZAR IMÓVEIS NA FORMA QUE
ESPECIFICA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS”**

Mensagem Justificativa nº 66/2019

Senhor Presidente,

Com os cordiais cumprimentos, encaminhamos, para apreciação desta Colenda Casa Legislativa, o presente projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo a Regularizar Imóveis na forma que especifica.

Trata-se de lotes pertencentes à municipalidade, categoria de bens públicos dominicais, inseridos no perímetro urbano de Pilar do Sul, com origem nas Matrículas nº **5.752 (Santa Cecília) e 4.792** do Registro de Imóveis de Pilar do Sul/SP; Matrículas nº **18.614 e 18.165** do Registro de Imóveis de Piedade/SP.

Referidos lotes estão inseridos em núcleos urbanos informais consolidados, que foram objeto de parcelamento do solo e, atualmente, contando com aproximadamente **410** lotes em **423.652,218** m², os ocupantes não possuem um título que transfira o domínio pleno de seus imóveis.

Em resumo, há décadas ocupantes de lotes públicos dominiais construíram suas moradias, sem terem se tornado verdadeiramente proprietários de seus imóveis. Assim, faz-se necessário disciplinar o instrumento jurídico apto a legalizar a situação ocupacional de fato já existente.

Este Projeto de Lei tem por objetivo buscar autorização legislativa para que o Poder Executivo possa, finalmente, efetivar a transferência definitiva de imóveis urbanos públicos dominicais aos seus respectivos ocupantes, visando a formalização fundiária.

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 titulação 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 às exigências do bem comum, priorizando a celeridade e eficiência de seus procedimentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

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, e, considerando a existência de uma situação fática já consolidada em que haja a necessidade urgente de proceder à regularização dos imóveis localizados nas áreas 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, de 11 de julho de 2017; e demais leis e normas municipais, estaduais e federais que regem a matéria, submete à apreciação e deliberação dos nobres Vereadores desta Câmara Municipal o presente Projeto de Lei.

Assim, Renovo a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração, ressaltando a grande importância da aprovação da matéria para viabilizar a assinatura do convênio.


MARCO AURÉLIO SOARES
Prefeito Municipal

Ao
Exmo. Sr.
JOÃO BATISTA DE MORAES
DD. Presidente da Câmara Municipal de
Pilar do Sul/SP.