



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 056 / 2012

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls. <u>02</u>
<u>432/2012</u>
Protocolo <u>✓</u>

PROC. Nº 432/2012

Diadema, 05 de julho de 2012

OF. ML. nº 042 /2012

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE:.....

.....

.....

DATA 12 / 07 / 2012

.....

PRESIDENTE

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência, e de seus Ilustres Pares, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a desafetação de área pública municipal e autoriza a outorga de concessões de direito real de uso independentemente de prévio procedimento licitatório à moradores de núcleo habitacional.

Dentre os objetivos fundamentais do Município, encontram-se a erradicação da pobreza, redução das desigualdades sociais e a garantia da efetivação dos direitos humanos, individuais e sociais (artigo 2º, LOM).

A habitação constitui um desses direitos acima apontados, garantida pela Lei Orgânica Municipal (artigo 5º, LOM), que conduz a uma existência digna, princípio este intangível e de observância obrigatória pelo Poder Público.

Para que isso ocorra, compete ao Município promover programas de construção de moradias populares e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, nos termos do artigo 14, IX, da Lei Orgânica Municipal.

A política urbana do Município deve assegurar precipuamente o bem-estar de seus moradores, através da realização das funções sociais da cidade e da propriedade, a partir da diretriz que garanta o acesso de todos os moradores às condições adequadas de moradia, infra-estrutura, e meio ambiente (artigo 181, LOM).

O artigo 182 da Lei Orgânica Municipal cria alguns pilares sobre os quais a política urbana deve se alicerçar, assim dispendo:

we



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls. 03
432/2012
Protocolo ✓

Artigo 182 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas à política urbana, o Município assegurará:

...

II. propiciar a melhoria, bem como a regularização urbanística e fundiária dos aglomerados habitacionais ocupados pela população de baixa renda;

III. a regularização dos loteamentos clandestinos, abandonados, irregulares ou não titulados no seu aspecto urbanístico e jurídico, dentro de sua competência;

IV. as áreas públicas municipais não utilizadas, subutilizadas e as discriminadas serão destinadas a assentamentos de população de baixa renda e à instalação de equipamentos coletivos;

...

IX. preservar, conservar e recuperar as áreas de especial interesse histórico, urbanístico, social, ambiental, paisagístico, cultural e intervir no ambiente construído, visando a melhoria da qualidade ambiental;

XI. a criação de estoque de terras para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e para implementação de projetos habitacionais para a população de baixa renda;

...

XIV. assegurar o cumprimento da função social da propriedade, através de regimes específicos, estímulos ou sanções;

...

Assim, o Município deverá elaborar e implementar a política municipal de habitação, promovendo para tanto, prioritariamente, programas de construção, de moradias populares, garantindo condições habitacionais e de infra-estrutura urbana que assegure um nível compatível com a dignidade humana.

Em atendimento a essas normas, fixaram-se diretrizes por meio do Plano Diretor (Lei Complementar nº 273/08) que tem por objetivo realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e o uso socialmente justo e compatível com salubridade ambiental de seu território, de forma a assegurar o bem estar de seus habitantes.

Os artigos 2º, 3º, 4º e 8º, do Plano diretor, representam fielmente esse objetivo, assim dispondo:

Art. 2º - As funções sociais da cidade de Diadema são:

...

II. A oferta de condições dignas de moradia para seus habitantes;

...

Art. 3º - As funções sociais da propriedade estão condicionadas às funções sociais da cidade, e para que a propriedade imobiliária urbana cumpra sua função social nos termos da Lei Federal 10.257/2001 e desta Lei Complementar, deverá atender ou servir de suporte prioritariamente às seguintes atividades:

I. Habitação de interesse social;

...

Art. 4º - A fim de se compatibilizar o exercício do direito da propriedade urbana ao cumprimento das funções sociais da cidade, e promover a qualidade de vida e do ambiente, a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano buscará:

...

he



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fis.	04
	432/2012
Protocolo	J.

X. *Propiciar a melhoria das unidades residenciais, e a regularização urbanística e fundiária dos aglomerados habitacionais ocupados pela população de baixa renda;*

...

Art. 8º - *A Política Municipal de Habitação tem como objetivo permitir o acesso à moradia e melhorar as condições de habitabilidade dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda, atendendo às seguintes diretrizes:*

I. *Regularização urbanística e fundiária ambientalmente sustentável dos assentamentos habitacionais precários de baixa renda;*

...

Para a consecução da regularização fundiária, diversos instrumentos estão previstos no Plano Diretor, que em seu artigo 115 prescreve:

Art. 115 - *Para consecução da regularização fundiária sustentável poderão ser utilizados, além dos instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor, todos os instrumentos jurídicos e políticos existentes e, especialmente:*

- a. *urbanização;*
- b. *servidão administrativa;*
- c. *limitações administrativas;*
- d. *concessão de direito real de uso;*
- e. *concessão de uso especial para fins de moradia;*
- f. *usucapião especial de imóvel urbano;*
- g. *direito de superfície;*
- h. *assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.*

Nesta linha de raciocínio o Município, preferentemente à venda ou doação de seus bens imóveis, concederá direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência, podendo dispensá-la quando realizada para atender à finalidade de regularização fundiária, implantação de conjuntos habitacionais, urbanização específica e outros casos de interesse social (artigo 122 c/c 123, da LOM).

Segundo despacho da autoridade competente, a almejada regularização fundiária a nível municipal não contraria a Constituição do Estado de São Paulo, que permite a alteração da destinação de área definidas em projeto de loteamento no caso de ocupação por núcleos habitacionais de interesse social, assim dispondo:

Artigo 180 - *No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:*

...

VII - *as áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originariamente alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de:*

- a) *loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada ou seja de difícil reversão;*

ve



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls. 05
432/2012
Protocolo 2

- b) equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento;
- c) imóveis ocupados por organizações religiosas para suas atividades finalísticas.

Pelo aduzido, resulta claro que a presente propositura vai ao encontro do interesse público.

São estas, senhores Vereadores, em linhas gerais, as razões que motivaram o envio do presente Projeto de Lei, o qual, tenho a certeza, encontrará o amparo do amplo consenso desse Legislativo.

Nesta conformidade, aguarda este Executivo venha esse Colendo Legislativo acolher e aprovar o incluso **Projeto de Lei**, convertendo-o em diploma legal, o mais breve possível.

Valho-me do ensejo para enviar a Vossa Excelência e demais componentes desse Sodalício os protestos de elevada estima e lúdima consideração.

Atenciosamente,


MARIO WILSON PEDREIRA REALI
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Vereador LAÉRCIO PEREIRA SOARES
DD. Presidente da Câmara Municipal de
DIADEMA- SP

DESPACHO DO EXMO. SR. PRESIDENTE:
Encaminho a SAJUL para prosseguimento.

Data: 11/07/2012


PRESIDENTE



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 056/2012

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

PROC. Nº 432/2012

Fls. <u>06</u>
<u>432/2012</u>
Protocolo <u>1</u>

PROJETO DE LEI Nº 042, DE 05 DE JULHO DE 2012

DISPÕE sobre desafetação de área pública municipal e autoriza a outorga de concessões de direito real de uso independentemente de prévio procedimento licitatório à moradores de Núcleo Habitacional e dá outras providências.

MARIO WILSON PEDREIRA REALI, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

Art. 1º - Fica transferida da categoria dos bens públicos municipais de uso comum do povo e incorporada ao patrimônio disponível do Município, a área a seguir descrita e individualizada, devidamente caracterizada na planta que compõe o Anexo 1, e que faz parte integrante desta Lei:

ÁREA 1 – LOTEAMENTO JARDIM SANTA RITA

Parte da Área Livre do Loteamento denominado Jardim Santa Rita 1ª Parte, de formato irregular, com área de 689,57m², no Bairro Canhema, de propriedade do Município de Diadema, caracterizada na Planta demonstrativa de área necessária para a concessão de direito real de uso nº 20.090-07-10-A/4, dos arquivos da Secretair a de Habitação e Desenvolvimento Urbano, designado pela sequência 1-2-3-4-5-6-1, e suas respectivas confrontações:

Trecho 1 – 2, em curva, medindo 18,56 metros, confrontando com o leito da Rua Santa Cruz;

Trecho 2 – 3, em curva, medindo 18,38 metros, confrontando com o leito da Rua Vinte e Seis de Abril;

Trecho 3 – 4, em linha reta, medindo 6,49 metros, confrontando com o remanescente da mesma área;

Trecho 4 – 5, em linha reta, medindo 2,62 metros, confrontando com o remanescente da mesma área;

Trecho 5 – 6, em linha reta, medindo 35,82 metros, confrontando com parte do lote 13 e lotes 14 a 16 da Quadra E do Loteamento denominado Jardim Canhema;

Trecho 6 – 1, em linha reta, medindo 25,00 metros, confrontando com o lote 14 da Quadra 1 do Loteamento denominado Jardim Santa Rita 1ª Parte.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo Municipal, autorizado a outorgar concessões de direito real de uso da área descrita no artigo 1º da presente Lei, para fins de uso habitacional de interesse social, aos moradores das aludidas áreas.

Art. 3º - As concessões disciplinadas pela presente Lei, serão outorgadas a título gratuito pelo prazo de 90 (noventa) anos dispensada a realização de prévia concorrência pública.

§ 1º - As concessões terão por objeto a área como um todo considerada, de forma indivisa, sendo vedado a concessão de mais de uma parte ideal do imóvel às pessoas do mesmo núcleo familiar.

re



PROJETO DE LEI Nº 042, DE 05 DE JULHO DE 2012

§ 2º - Na hipótese de descumprimento por qualquer dos beneficiários, das cláusulas resolutórias do contrato de concessão ou das condições estabelecidas na presente Lei, especialmente no que tange ao desatendimento à finalidade estabelecida no artigo anterior, considerar-se-á resolvida de pleno direito a concessão no que concerne exclusivamente aos inadimplentes.

§ 3º - O descumprimento de cláusulas e condições do contrato de concessão e da presente Lei, que trata o parágrafo anterior, será apurado através de prévio processo administrativo, garantindo-se ao acusado direito de ampla defesa, devendo integrar a respectiva comissão processante ao menos 01 (um) representante da Comissão de Moradores da área.

§ 4º - Não será entendida como violação às condições da concessão, o exercício pelo beneficiário de atividades profissionais ou comerciais lícitas na parte ideal por ele ocupada, desde que concomitantemente continue a destiná-la, de forma predominante, ao uso habitacional seu e de seus familiares.

§ 5º - Qualquer atividade profissional ou comercial exercida nas condições do parágrafo anterior deverá ter o respectivo registro e aval da Prefeitura Municipal de Diadema, com a incidência da tributação pertinente.

§ 6º - Uma parte ideal da área concedida e urbanizada será destinada obrigatoriamente à construção de Centro Comunitário, a ser administrado pela Comissão de Moradores.

Art. 4º - Só poderão ser beneficiados pelas concessões originárias na presente Lei, aqueles que, por declaração, sob as penas da Lei, afirmarem não possuir, a qualquer título, outra propriedade imóvel adaptável ao uso residencial em qualquer dos Municípios integrantes da Região Metropolitana de São Paulo.

Art. 5º - A transferência "inter-vivos" dos direitos originários da concessão, pelo beneficiário, só poderá ser efetuada após o prazo de 5(cinco) anos de posse efetiva e dependerá de prévio consentimento da Prefeitura.

Parágrafo único - O desatendimento ao disposto no "caput" do presente artigo, resolverá de pleno direito a concessão, no tocante ao inadimplente.

Art. 6º - Competirá ao Poder Executivo Municipal, através de seus órgãos competentes, a realização do levantamento, triagem, definição e seleção dos núcleos familiares de moradores de núcleos habitacionais a serem beneficiados pelas concessões originárias da presente Lei.

§ 1º - Para os fins da presente lei, considerar-se-á como núcleo familiar o beneficiário e as pessoas, familiares ou não, que estejam submetidas a sua autoridade ou dependência econômica, que residam atualmente em conjunto com aquele.

§ 2º - Os critérios para realização do previsto no "caput" deste artigo, deverão ser objetivamente fixados através de prévio e comum acordo entre o Executivo e a Comissão de Moradores.

Art. 7º - Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a elaborar planos de urbanização específico, para a área descrita no artigo 1º desta Lei, ouvidas a respeito, as Comissões de Moradores, ficando assegurada a retificação ou modificação posterior de tais planos, desde que respeitados os direitos adquiridos, as condições previstas nesta Lei e ouvida a Comissão de Moradores.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Gabinete do Prefeito

Fls.	08
	432/2012
Protocolo	2.

PROJETO DE LEI Nº 042, DE 05 DE JULHO DE 2012

§ 1º - O exame, acompanhamento e aprovação dos planos de urbanização ficarão isentos do pagamento dos tributos e preços públicos municipais eventualmente incidentes.

§ 2º - O Poder Executivo Municipal, ouvida a Associação de Moradores de Núcleos Habitacionais representativa de cada uma das quatro macrorregiões do Município de Diadema, designará profissionais técnicos devidamente qualificados para acompanhar e assessorar os moradores na elaboração e execução dos planos de urbanização.

Art. 8º - As concessões de direito real de uso, originárias da presente Lei, serão formalizadas através de termo administrativo o qual deverá ser inscrito em livro próprio do setor competente da Prefeitura, extraindo-se certidões originais para inscrição no Registro de Imóveis.

Art. 9º - O Poder Executivo Municipal, fiscalizará o cumprimento desta Lei e dos contratos de concessão com base nela firmados.

Art. 10 - Considera-se como Comissão de Moradores para fins de cumprimento desta Lei, o conjunto de pessoas eleitas pelos moradores de cada área descrita no artigo 1º, com o desiderato de representá-los junto aos órgãos municipais devendo ser eleita e constituída na forma prevista em regulamento a ser editado pelo Poder Executivo.

§ 1º - O regulamento a que se refere o "caput" deste artigo deverá ser elaborado de comum acordo com a Associação de Moradores de Núcleos Habitacionais representativa de cada uma das quatro macrorregiões do Município de Diadema, quanto ao conteúdo de suas disposições.

§ 2º - Somente será reconhecida a Comissão de Moradores nos termos do "caput" deste artigo, se independentemente de outras formalidades, houver sido eleita pela efetiva maioria de moradores maiores de 18 (dezoito) anos de cada área, e devidamente entregue na data da eleição, com as assinaturas necessárias, ao setor competente da Municipalidade, devendo referida eleição ser acompanhada e atestada por servidor municipal e por representante da Associação de Moradores de Núcleos Habitacionais representativa da região onde se encontra a área concedida, previamente designados.

Art. 11 - O Executivo ouvirá necessariamente a Comissão de Moradores, acerca de qualquer decisão ou ato relativo à questão expressamente não regulada pela presente Lei.

Art. 12 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 05 de julho de 2012


MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI
Prefeito Municipal

Registrado no Gabinete do
Prefeito, pelo Serviço de
Expediente (GP-711).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SEHAB - SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Fis.	09
	432/2012
Protocolo	J.

PROC.....

FIS.....

MEMORIAL DESCRITIVO DE ÁREA

É objeto do presente memorial descritivo parte de Área Livre do loteamento denominado Jardim Santa Rita 1ª Parte, de formato irregular, com área de 689,57 m², no Bairro Canhema, de propriedade da PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA, caracterizada na PLANTA DEMONSTRATIVA DE ÁREA NECESSÁRIA PARA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO nº 20.090-07-10-A/4, dos arquivos da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, designado pela seqüência 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 1, e suas respectivas confrontações:

Trecho 1 - 2, em curva, medindo 18,56 metros, confrontando com o leito da Rua Santa Cruz;

Trecho 2 - 3, em curva, medindo 18,38 metros, confrontando com o leito da Rua Vinte e Seis de Abril;

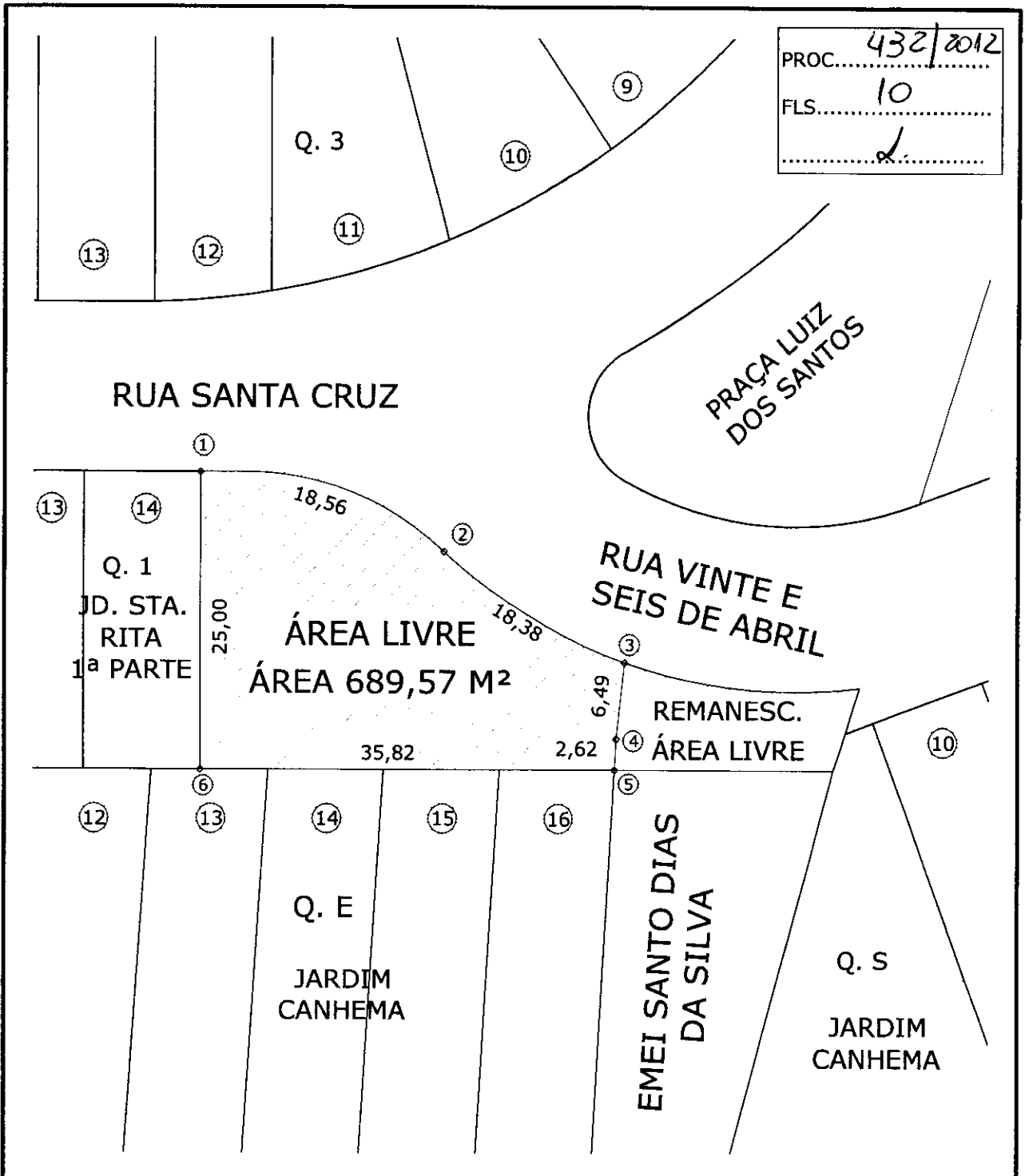
Trecho 3 - 4, em linha reta, medindo 6,49 metros, confrontando com o remanescente da mesma área;

Trecho 4 - 5, em linha reta, medindo 2,62 metros, confrontando com o remanescente da mesma área;

Trecho 5 - 6, em linha reta, medindo 35,82 metros, confrontando com parte do lote 13 e lotes 14 a 16 da quadra E do loteamento denominado Jardim Canhema;

Trecho 6 - 1, em linha reta, medindo 25,00 metros, confrontando com o lote 14 da quadra 1 do loteamento denominado Jardim Santa Rita 1ª Parte.

PROC. 432/2012
 FLS. 10



2					
1					
N	OBJETO	COO.ANT.	EMT.	DATA	

	OBJETO PLANTA DEMONSTRATIVA DE PARTE DE ÁREA LÍVRE NECESSÁRIA PARA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. PROP.: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA ÁREA: 689,57 LOTEAMENTO: JARDIM SANTA RITA 1ª PARTE BAIRRO: CANHEMA	OBS.:	
		FOLHA Nº: 01/01	
		DATA: 31/05/10	
		PROC.: 11.069/09 Ext.	
		ÁREA: 689,57 m²	
ARQUIVO: 200900710			
RESP. TÉCNICO		PROPRIETÁRIO	
ARQ. URBANISTA MIRJANA PAVIČIĆ-CREA:0600734987		WILSON	
SHDU - DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA		Escala: 1 : 500	