



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



### PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 149/2018

**DÁ PUBLICIDADE AOS TERMOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA QUE COM BASE NA RESOLUÇÃO 08/14-CM DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, LEGÍTIMA, INSTRUMENTALIZA E AUTORIZA A TITULAÇÃO DOS LOTES INSERIDOS EM ÁREAS IRREGULARES DO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ-SC NOS TERMOS DO "PROJETO LAR LEGAL".**

**Art. 1º** A presente Lei dá publicidade aos termos do Plano de Regularização Fundiária, e autoriza a intervenção do município de Itajaí a desenvolver o "Projeto Lar Legal" nas áreas designadas em sua extensão, bem como instrumentaliza e autoriza a titulação dos lotes nos termos da Resolução 08/14 do Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

**Art. 2º** O Plano Municipal de Regularização Fundiária - "Projeto Lar Legal", em sua etapa inicial têm por objetivo:

- I - regularizar jurídica e administrativamente as ocupações consolidadas nas áreas carentes de intervenção;
- II - efetivar o cumprimento da função social da propriedade urbana;
- III - assegurar o direito à moradia à população de baixa renda;
- IV - cumprir os preceitos insculpidos em Lei, e, especificamente, na Resolução nº 08/14-CM do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

**Art. 3º** A definitiva e individualizada titulação dos lotes será alcançada por meio da aplicação do instrumento oriundo do Tribunal de Justiça deste Estado de Santa Catarina denominado "Projeto Lar Legal".

**Art. 4º** O Poder Executivo Municipal submete sua intervenção na regularização jurídica de cada área designada ao desenvolvimento do Plano de Regularização Fundiária - "Projeto Lar Legal", de modo a confirmar sua característica de área urbana consolidada, cuja titulação atenda ao interesse público.

§ 1º A intervenção do "Projeto Lar Legal" em cada área será declarada especificamente por meio de documento formal expedido pela municipalidade, em cumprimento aos termos consignados no caput deste artigo, bem como na Resolução 08/14 do Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina e normativa procedimental inerente, restando autorizada execução em imóveis públicos ou submetidos à intervenção do Poder Público.

§ 2º Todas as áreas efetivamente aptas a contemplarem o projeto serão devidamente adequadas, elencadas e declaradas pela Administração Pública através do documento oficial que deverá constar na instrução do respectivo processo judicial.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**



§ 3º As áreas previstas no § 2º serão consideradas áreas urbanas consolidadas, nos termos dos parágrafos primeiro e segundo do artigo primeiro da Resolução 08/14-CM do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

**Art. 5º** Nas matrículas oriundas de áreas de titularidade pública, será gravado prazo de carência para alienação, cessão ou locação do imóvel regularizado.

Parágrafo único. Os prazos serão de 03 (três), 05 (cinco) ou 10 (dez) anos, de acordo com a designação consignada por discricionariedade da administração pública municipal, o que constará na documentação referida no art. 4º desta Lei

**Art. 6º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, gerando efeitos a partir de 01 de janeiro de 2.019.

Prefeitura de Itajaí, 25 de julho de 2018.

**VOLNEI JOSÉ MORASTONI**  
Prefeito Municipal

**GASPAR LAUS**  
Procurador-Geral do Município

**MENSAGEM 073/2018**

Exmo. Sr.  
Ver. PAULO MANOEL VICENTE  
Presidente da Câmara de Vereadores de Itajaí



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



Senhor Presidente,

Segue à apreciação desta Colenda Câmara Municipal, por força dos preceitos da Carta Magna Federal, especificamente em seus artigos 5º, 30, 37 e 182, bem como especificamente na Resolução nº 08/14 do Conselho da Magistratura do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, além daqueles pertinentes de âmbito municipal, o projeto de Lei que **“DÁ PUBLICIDADE AOS TERMOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA QUE COM BASE NA RESOLUÇÃO 08/14-CM DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, LEGÍTIMA, INSTRUMENTALIZA E AUTORIZA A TITULAÇÃO DOS LOTES INSERIDOS EM ÁREAS IRREGULARES DO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ NOS TERMOS DO “PROJETO LAR LEGAL””**.

É de antigo conhecimento a quantidade e de localidades acometidas pela irregularidade fundiária ao longo do município de Itajaí, informalidade legal esta que supera à casa das milhares de moradias já diagnosticadas em levantamentos realizados pela Secretaria de Habitação deste município.

Tal sinuoso processo de urbanização, que em sua formação irregular constituiu uma das mais poderosas engrenagens da máquina de exclusão social/territorial itajaiense detém histórico bastante antigo, aumentado exponencialmente com a explosão demográfica ocorrida em virtude da atração ocupacional em busca de trabalho, principalmente em virtude das instalações industriais e do volume de comércio marcante nesta região polo do Estado.

Traduz-se narrada informalidade, em síntese, na falta do efetivo título de propriedade das moradias, existindo apenas de fato meros contratos de posse (quando existentes), moradias erigidas sem qualquer formalização documental, ou com permissivos advindos daqueles que ilegitimamente lotearam e venderam ou mesmo simplesmente permitiram a ocupação em terrenos de titularidade própria, de terceiros ou mesmo pública, ao arrepio das normas legais, sob diversos aspectos.

Em qualquer das hipóteses suscitadas, na ponta final desta engrenagem encontram-se aqueles de bem, que ludibriados pela falta de conhecimento dos estritos preceitos legais, assumem o papel dos lesados terceiros de boa-fé amplamente conhecido no sistema jurídico brasileiro.

Em defesa destes, do interesse público e da norma jurídica pátria, é que se faz necessária intervenção pública pelo alcance de cidadania, aqui materializada através da inclusão formal e social que o documento de propriedade da moradia é capaz de proporcionar.

Neste sentido, destaca-se que através da Resolução nº. 08/14-CM de nosso Tribunal de Justiça, o “Projeto Lar Legal”, o Estado de Santa Catarina deu um salto para além de tudo que é conhecido no cenário nacional no que toca à concretização de programas sociais cuja finalidade seja justamente a busca da cidadania através da inclusão social oriunda da titulação dos lares catarinenses.

Como premissas preambulares insculpidas em referido texto legal de âmbito Estadual, vale destacar “que a inviolabilidade do direito à propriedade merece ser dimensionada em harmonia com o princípio de sua função social; que a atual função do Direito não se restringe a solucionar conflitos de interesses e a buscar segurança jurídica, mas visa a criar condições para a valorização da cidadania e a promoção da justiça social; que a Constituição da República, ao garantir o direito de propriedade, não estabeleceu outras limitações; que assegura ao cidadão não apenas o acesso a posse, mas a decorrente e imprescindível titulação, porque só com a implementação desse requisito torna-se possível seu pleno e adequado exercício; que a irregularidade fundiária retira das pessoas a qualidade de efetivos cidadãos incluídos na ordem jurídica e ofende os fundamentos da República estabelecidos no art. 1º da Constituição Federal e os objetivos elencados no art. 3º da Carta Magna, bem como impossibilita a concretização de vários direitos estabelecidos no art. 5º do mesmo diploma legal”.



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



Tais preceitos expressos na Resolução 08/14-CM são, inequivocamente, os alicerces do erguimento de uma sociedade mais justa e organizada, questão tão desejada e buscada pelo município de Itajaí. Portanto, é hora de utilizar-se deste exitoso mecanismo para conseguir propiciar aos cidadãos itajaienses para que em sua magnitude atenda diretamente ao interesse público, e para além da segurança jurídica aos contemplados possa: a uma organizar urbanisticamente os bairros da cidade perante a municipalidade bem como perante os demais órgãos envolvidos; a duas formalizar a situação financeiro-cadastral dos contribuintes, os quais passarão a constar oficialmente na base cadastral municipal, assim legalmente responsabilizando-se pelo IPTU e demais tributos oriundos; a três viabilizar o crescimento ordenado dos bairros estancando ocupações desalinhadas com os critérios urbanísticos e ambientais; a quatro viabilizar o crescimento físico-social das localidades, seja pela possibilidade dos moradores alcançarem linhas de crédito, como do município concretizar projetos com a finalidade de captação de recursos estaduais e federais para aplicar em áreas públicas e particulares, regularizadas.

Conforme dito, não é de hoje que o município de Itajaí conhece, se preocupa e busca de solução para este enorme passivo social: projetos foram realizados, porém dentro das limitações legais existentes à época, como exemplo as centenas de títulos de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) concedido há anos atrás. Da mesma forma, em data mais antiga ainda, foram realizadas doações de lotes diretamente a moradores ocupantes. Soluções à época possíveis, porém atualmente obsoletas ou mesmo ilegais, em virtude da atualização da legislação Federal.

De outra banda, utilizando-se de referida ferramenta oriunda do Poder Judiciário Catarinense, a qual vincula a efetiva e direta participação dos Poderes Executivo e Judiciário, é certo que todas as famílias itajaienses hoje marginalizadas nos termos acima referidos, poderão – em se enquadrando nos requisitos do “Projeto Lar Legal” ter sua moradia assegurada com seu justo e merecido título de propriedade em mãos, passando, assim para a parcela de “incluídos” à cidade legal.

Para o sucesso de tal intenção é que se deve seguir a receita do pragmatismo pregado pela Coordenadoria do Projeto no Tribunal de Justiça: agir de forma célere, objetiva e desburocratizada. Abranger a comunidade de modo coletivo e unitário, buscando converter a consolidada e irreversível situação irregular fática na formalidade legal, evidentemente, respeitados os lúdicos preceitos jurídicos fundamentais, em destaque, os requisitos da referida Resolução 08/14-CM.

É assim que, nos termos já acima referidos, será possível abrir frente às demais necessidades desta parcela da população, como exemplo, captar recursos para investimento em infraestrutura, calçamento, arruamento (condições precárias, via de regra, nestas localidades); enquanto irregulares, a municipalidade fica legalmente impedida de atuar em áreas particulares. Inserir infraestrutura em gleba irregular (área única em nome de particular) seria – em exemplo comparativo – como aterrar um lote particular com máquinas e materiais públicos. Procedimento estritamente ilegal.

E o conjunto dos já mencionados benefícios é que motiva a presente Lei: impulsionados pela população interessada, os Poderes públicos constituídos Executivo, Legislativo e Judiciário somam esforços para efetivar a regularização fundiária projetada neste município, através da exclusivamente catarinense eficaz ferramenta denominada “Projeto Lar Legal” que atua em perfeita harmonia com os preceitos Federais pertinentes, em destaque a Lei 10.257/01 – o Estatuto da Cidade – que apropriadamente enquadra-se o envolvimento da sociedade no desenvolvimento das funções sociais da cidade bem como urbano, e na capitular gestão democrática da cidade, conforme adiante se destacam os artigos extraídos de referido códex:

“Art. 2o A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



- II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;”
- III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
- VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
  - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
  - c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
  - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
  - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
  - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
  - g) a poluição e a degradação ambiental;
  - h) a exposição da população a riscos de desastres naturais;
  - h) a exposição da população a riscos de desastres. *(Incluído dada pela Lei nº 12.608, de 2012)*
- VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;
- XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
- XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.
- XVII – estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.  
*(Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)*
- XVIII – tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**



Deve ser ressaltado, ainda, especificamente no que toca às áreas de titularidade pública, como forma de resguardo dos próprios municipais e cumprimento da finalidade social que se alcança com a regularização fundiária, será consignada proibição de venda, cessão ou mesmo locação por prazo mínimo, o qual, assim que expirado, ficará o bem plenamente disponível ao beneficiário.

Finalmente, em virtude das vedações contidas na Lei Eleitoral, visando evitar confusões a respeito da verdadeira motivação do Programa de Regularização Fundiária a ser implementado, o presente projeto de lei traz norma que prevê expressamente o início de seus efeitos apenas para 01/01/2019, portanto após o período eleitoral.

Diante do exposto, certos de que V. Exa e Ilustres Pares aprovarão a proposição encaminhada, antecipadamente agradecemos e aproveitamos o ensejo para renovar votos de admiração e apreço.  
Atenciosamente,

**VOLNEI JOSÉ MORASTONI**  
Prefeito Municipal

**GASPAR LAUS**  
Procurador-Geral do Município