MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
Secretaria do Urbanismo

PREFEITURA DE CAXIAS DO SUL

Secretaria Municipal do Urbanismo – SMU

I Seminário de Fiscalização do CAU/RS

PROGRAMA REGULARIZA CAXIAS

Lei Nº 7.911, 15 de dezembro de 2014

POA_1ºJUL2016

programa

- Programa Regulariza Caxias - Princípios e Base Normativa
- Classificação e caracterização - Procedimentos

contexto

- Novo contexto – ação articulada entre fiscalização e MP
- Articulação administrativa e *interinstitucional*
- Estrutura e atuação _ Gestão do territorial

ações

- Fiscalização dos Parcelamentos Irregulares
- Regularização Fundiária Plena

Cidade formal
Cidade irregular

Regularização Fundiária

Fiscalização dos Parcelamentos Irregulares

tema e [*pré*] conceitos

- Importância e complexidade do tema - árido e polêmico;
- Dificuldade histórica de gestão territorial;
- Prejuízos ao município e a sociedade;
- Comprometimento da ordem urbanística e da qualidade ambiental;

- Situações consolidadas que exigem um enfrentamento adequado;
- Reconhecer o panorama – peculiaridade de cada local / atores;
- Decisão política, estrutura administrativa, articulação interinstitucional;
- Aprimoramento técnico – *interdisciplinaridade / interdependência*.

Regulariza Caxias

princípios e composição

O que é o Programa Regulariza Caxias? (art. 1º)

- **Normas e parâmetros** gerais para a Regularização Fundiária, em consonância com a CF/1988, Estatuto da Cidade e Lei Federal de Regularização Fundiária;
- Dispõe sobre adequação dos parcelamentos irregulares ao **planejamento urbano -PDM;**
- Objetivo de promover a **regularização fundiária plena**;
- Áreas de **interesse social*** e **interesse específico** consolidadas.

Quem faz parte? (art. 2º)

- **Conjunto de ações** dos diferentes órgãos da Administração Municipal, de **forma integrada;**

  SMU SMH SEPLAN SEMMA PGM SMOSP SAMAE SMSP CMC

- Supervisão e orientação do **GTRF;**
- *"Ação solidária; Subsidiaria; Bem Comum"*

+ Município_Estado/União; Judiciário - MP; Serviço Registral; Comunidade; Entidades _Profisisonais

Regulariza Caxias

"áreas consolidadas"

Áreas consolidadas: (art. 1º § 1º)

- Constantes no Aerofotogramétrico 2013;
- Classificadas como Nível I *["verde"]*, Nível II *["amarelo"]*, Nível III *["vermelho"]* e ZEIS;
- Inseridas em área urbana consolidada conforme Lei Federal nº 11.977/2009;

- Artigo 47, II da Lei Federal nº 11.977/2009
- II – **área urbana consolidada**: parcela da área urbana com densidade demográfica **superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare** e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

Base Normativa

Sistema Municipal de Regularização Fundiária	
Setor de Regularização Fundiária	Seção Administrativa consolidada – More Legal, etc
Comissão de Secretários	Decreto nº 16.246/2013
GTRF – Grupo de Trabalho sobre Regularização Fundiária [unidades administrativas; MP e Serviço Registral]	Decreto nº 16.948/2014
Fundo Municipal de Regularização Fundiária, Gestão e Defesa da Ordem Urbanística	Lei nº 7.907/2014
Programa Regulariza Caxias	**Lei nº 7.911/2014**
Regulamenta Programa Regulariza Caxias Coordenadoria_Comissão_Equipe Técnica	Decreto nº 18.263/2016
Comissão Técnica Específica	Artigo 27 do D. nº 18.263/2016

Classificação e caracterização

Capítulo II

CLASSIFICAÇÃO	CARACTERIZAÇÃO
Parcelamento Irregular Nível 1 **Parcelamento Irregular Nível 2** **Parcelamento Irregular Nível 3** **ZEIS**	**Interesse Social:** em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia; de imóveis situados em ZEIS; ou áreas do Município declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social; * **Interesse Específico:** todo aquele não caracterizado como de Interesse social.

Classificação

Artigo 3º

TIPO	CARACTERÍSTICAS
Nível 1 Art. 3º, I – área urbana *"verde"*	com 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: a) drenagem de águas pluviais urbanas; b) esgotamento sanitário; c) abastecimento de água potável; d) distribuição de energia elétrica; ou e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;
Nível 2 Art. 3º, III – área urbana *"amarelo"*	que não alcancem os requisitos mínimos exigidos no nível 1.
Nível 3 Art. 3º, IV – áreas incompatíveis como PDM e outras normas *"vermelho"*	que compreende os parcelamentos irregulares situados em áreas incompatíveis, inaptas à urbanização
ZEIS – Art. 3º, II	Definida no PDM destinada à programas habitacionais de interesse social, urbanização e regularização fundiária

Consequências da classificação

Capítulo III

TIPO	CONSEQUÊNCIAS
Parcelamento Irregular Nível 1 Art. 3º, I – área urbana	Procedimento do art. 7º
Parcelamento Irregular Nível 2 Art. 3º, III – área urbana	Procedimento do art. 8º
Parcelamento Irregular Nível 3 Art. 3º, IV – outras áreas	Procedimento do art. 8º
ZEIS – Art. 3º, II	Procedimento do art. 7º
Interesse Social [Art. 4º, §1],	Flexibilidade de parâmetros; Infraestrutura básica e equipamentos; Autorizada a redução ou ausência de áreas institucional mediante compensação pecuniária
Interesse Específico [Art. 4º, §3],	Procedimento normal do Regulariza Caxias

Procedimentos

Capítulo III

TIPOS DE PROCEDIMENTOS	APONTAMENTOS GERAIS
Art. 7º - Apresentação de Proposta Urbanística de Regularização Fundiária • **Parcelamento Irregular Nível I** • **ZEIS**	Procedimento do art. 7º Tramitação conforme art. 13
Art. 8º - Análise Prévia **Parelamento Irregular Nível 2** **Parelamento Irregular Nível 3**	Procedimento do art. 8º Análises técnica, social e jurídica prévia; Possibilidade de remoção e/ou relocação; Autorização de medidas temporárias; Autorização de melhorias e medidas de segurança para classificação com nível 1.

Etapas de tramitação

artigo 13

- Abertura do Processo Administrativo, conforme art. 7º ou 8º;
- Vistoria, análise e parecer técnico;
- Áreas institucionais, sistema viário e passivo ambiental;
- Análise jurídica e formalização de Termo de Compromisso;
- Elaboração do Decreto de Aprovação – cláusulas do TC; registro de "área regularizada"; caracterização do assentamento;
- Cadastro Fiscal do Parcelamento.

Áreas de risco

Aptidão à Urbanização

Áreas de Risco

Plano Municipal de Redução de Risco: indicação da existência de medidas;

Carta Geotécnica de Aptidão a Urbanização;

Proposta técnica que contemple a promoção da segurança;

Na impossibilidade, análise e definição de medidas para o reassentamento ou realocação dos afetados;

artigo 9º

Ocupação em APP

Restrição Ambiental

O Município poderá, por decisão motivada, **admitir a regularização fundiária de interesse social em APP, ocupadas até 31 de dezembro de 2007*** e inseridas em área urbana consolidada, desde que **estudo técnico comprove** que esta intervenção implica a **melhoria das condições ambientais** em relação à situação de ocupação irregular anterior.

O estudo técnico referido deverá ser elaborado por **profissional legalmente habilitado***, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária [...]

artigo 10, conf. art. 54 da LF 11.977

Áreas Institucionais

artigo 14

- Compensação Pecuniária no faltante;
- Possibilidade de compensação pecuniária, área equivalente em outro imóvel, infraestrutura pública ou equipamentos urbanos;
- Dispensa nos casos de interesse social, Lei 3.292 ou Lei Específica;
- Valor depositado no Fundo de Regularização.

Cálculo para Compensação de Área Institucional

ETAPAS DO CÁLCULO	FÓRMULA DE CÁLCULO
Identificar a Forma de Parcelamento	Loteamento, Condomínio Horizontal, Desmembramento ou Desdobro.
Diferença entre a área institucional exigida pela lei e a área existente no local	Total de Área Devida: Área Institucional Total – Área Remanescente
Zona Fiscal	Identificar as Zonas Fiscais
Caracterização e Equipamentos de Infraestrutura	Aplicação de Alíquotas Especiais sobre Zona Fiscal: Interesse Social: (Dispensa até 40%) Interesse Específico: (60% até 100%)
Valor final de compensação pecuniária por Área Institucional	Total de Área Devida X Valor Fiscal com a Aplicação das Alíquotas Especiais

artigo 14

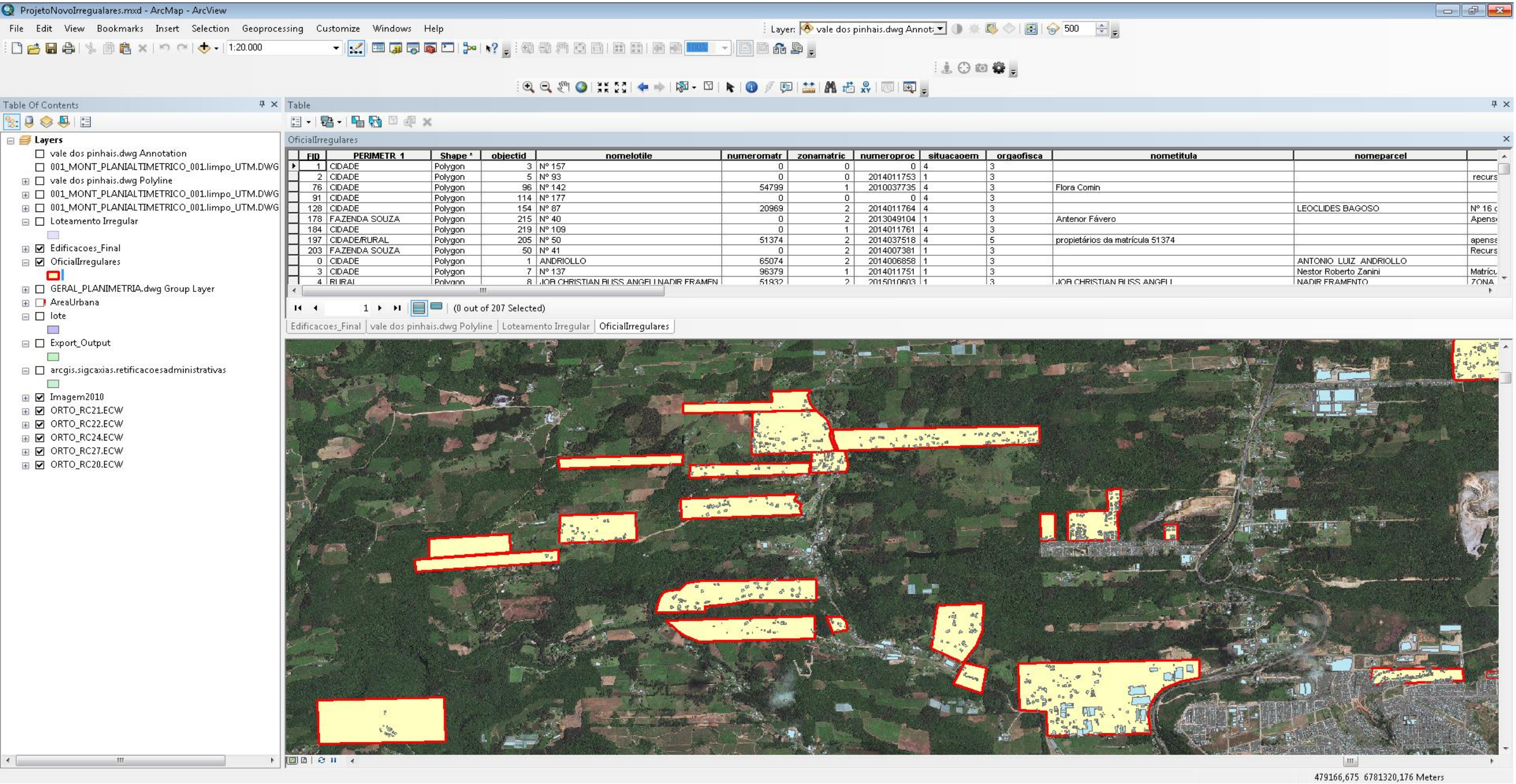
Melhorias temporárias ou definitivas

articulação com autarquias, concessionarias, associações de moradores por intermédio MP;

Implementação de Obras pelo Município

- Interesse Social – autorização de melhorias / ordens judiciais*;
- Interesse Específico: Mediante alocação de recursos através do Orçamento Comunitário;
- Titulação de Áreas Públicas e Lançamento (art. 15 e 16)
- Possibilidade de declarar e titular áreas públicas (viárias e não viárias) por destinação;
- Lançamento cadastral dos imóveis individuais quando recebidas as áreas públicas e cumpridos os requisitos do at. 4º do CTM. – **Decreto nº 18.174/2016** – Cadastramento Provisório Irregulares;

artigo 11



FID	PERIMETR_1	Shape *	objectid	nomelotile	numeromatr	zonamatric	numeroproc	situacaoem	orgaofisca	nometitula	nomeparcel	
1	CIDADE	Polygon	3	Nº 157	0	0	0	4	3			
2	CIDADE	Polygon	5	Nº 93	0	0	2014011753	1	3			recurs
76	CIDADE	Polygon	96	Nº 142	54799	1	2010037735	4	3	Flora Comin		
91	CIDADE	Polygon	114	Nº 177	0	0	0	4	3			
128	CIDADE	Polygon	154	Nº 87	20969	2	2014011764	4	3		LEOCLIDES BAGOSO	Nº 16 c
178	FAZENDA SOUZA	Polygon	215	Nº 40	0	2	2013049104	1	3	Antenor Fávero		Apens
184	CIDADE	Polygon	219	Nº 109	0	1	2014011761	4	3			
197	CIDADE/RURAL	Polygon	205	Nº 50	51374	2	2014037518	4	5	propietários da matrícula 51374		apense
203	FAZENDA SOUZA	Polygon	50	Nº 41	0	2	2014007381	1	3			Recurs
0	CIDADE	Polygon	1	ANDRIOLLO	65074	2	2014006858	1	3		ANTONIO LUIZ ANDRIOLLO	
3	CIDADE	Polygon	7	Nº 137	96379	1	2014011751	1	3		Nestor Roberto Zanini	Matrícu
4	RURAL	Polygon	8	JOB CHRISTIAN BLISS ANGELI NADIR FRAMEN	51932	2	2015010603	1	3	JOB CHRISTIAN BLISS ANGELI	NADIR FRAMENTO	ZONA

* Sistema informações geoespaciais; Cadastro multifinalitário; planta de valores; custo da informalidade;

Disposições Finais e Transitórias

artigo 11

- Independência dos processos de penalização e de regularização;
- Estímulo a solução extrajudicial de conflitos;
- GTRF: Apresentação de proposta de Coordenadoria;
- Regulamentação da Lei;
- Caderno de orientações definindo os instrumentos jurídicos [+parâmetros admissíveis];
- Cadastro dos Assentamentos – classificação e caracterização.

CAXIAS DO SUL

População estimada 2015 (1)	474.853
População 2010	435.564
Área da unidade territorial (km²)	1.652,30
Densidade demográfica 2010 (hab/km²)	264,89

http://cidades.ibge.gov.br/

Regularização em Números

- Aproximadamente 150 loteamentos irregulares, que buscam auxílio em serviços públicos e melhorias de infraestrutura;
- Quanto ao pedido de regularização, estão protocolados aproximadamente 50 propostas urbanísticas;
- Há peculiaridades próprias de caso a caso, o que dificulta a definição de critérios técnicos e jurídicos gerais, embora exista avanço gradual neste sentido;

Fundo Municipal

- Lei n.7.907/2014 "Institui o Fundo Municipal de Regularização Fundiária, Defesa e Gestão da Ordem Urbanística"

- Objetivo: formulação e implementação de projetos, estudos, planos, obras e serviços de Regularização Fundiária, Gestão e Defesa da Ordem Urbanística.

- Valor já disponível no Fundo, aproximadamente, R$250.000,00

- A aplicação dos recursos deverá sempre ser apresentada ao CONSEPLAN;

Fundo Municipal

Exemplos de Receitas:

- Multas por descumprimento da Lei de Parcelamento do Solo;
- Decorrentes de Convênios, contratos, acordos, patrocínios ou doações dos setores público ou privado;
- Provenientes da compensação pecuniária de áreas institucionais;
- Oriundos de acordos judiciais e extrajudiciais por danos coletivos ou difusos, entre outros;
- Possibilidade de pagamento em serviços oriundos TAC MP - TR.

Fundo Municipal

Exemplos de Despesas:

- Formulação e implantação de projetos;
- Estruturação do Município na **Transparência, Gestão e Defesa da Ordem Urbanística**;
- Criação e manutenção de espaços públicos;
- Custeio de programas e projetos de interesse urbanístico;

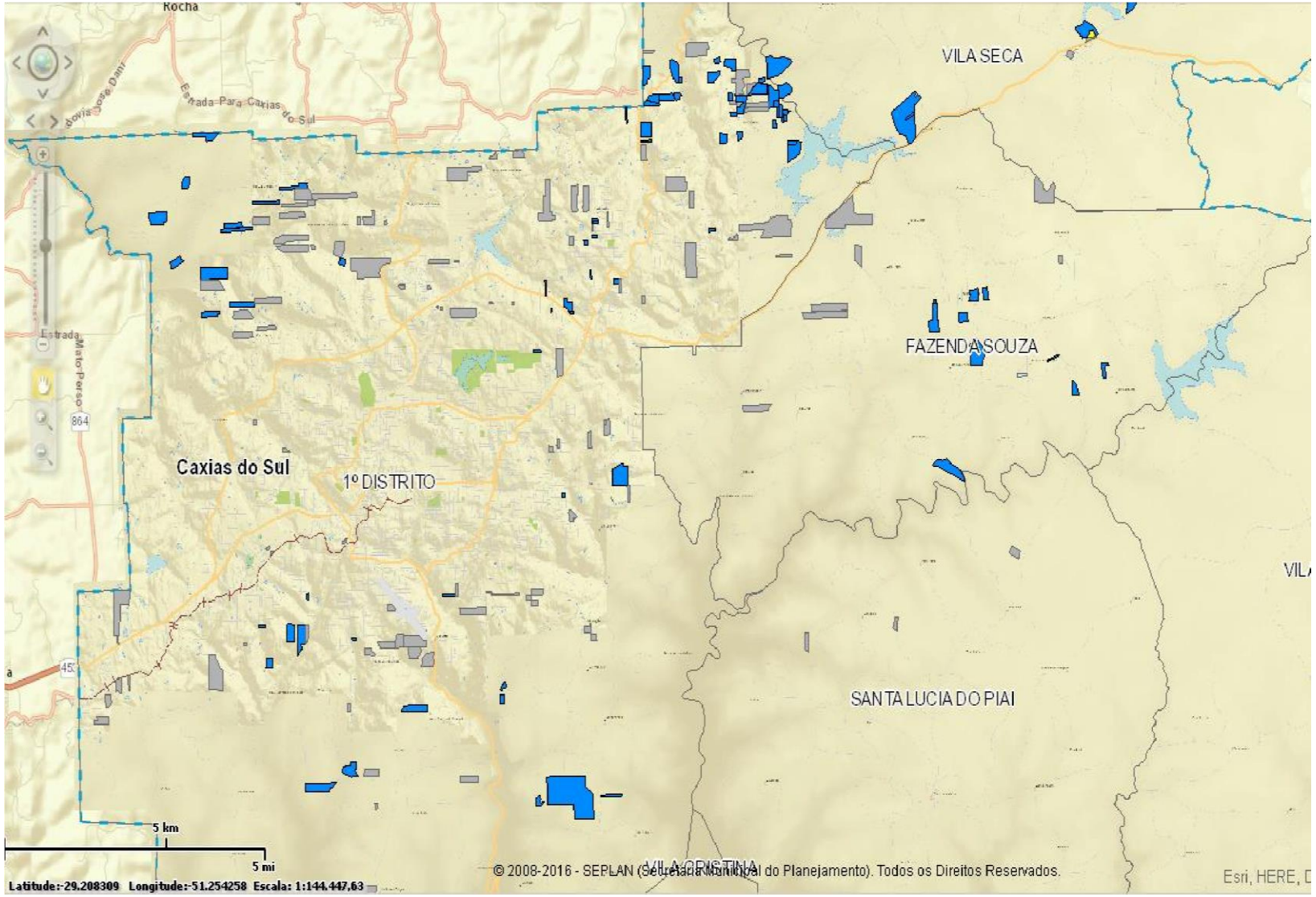
Fiscalização de Parcelamentos Irregulares

- Desde de 2013, foram abertos mais de 350 expedientes administrativos visando a apuração de irregularidades fundiárias (aproximadamente 130 parcelamentos irregulares);

- A documentação tem servido de subsídios para medidas judiciais e extrajudiciais da PGM e Ministério Público, e o **Município tem deixado de ser réu nas ações**;

- O valor das multas aplicadas e pagas, assim das indenizações decorrentes das medidas judiciais e extrajudiciais, são destinadas ao Fundo Municipal citado.

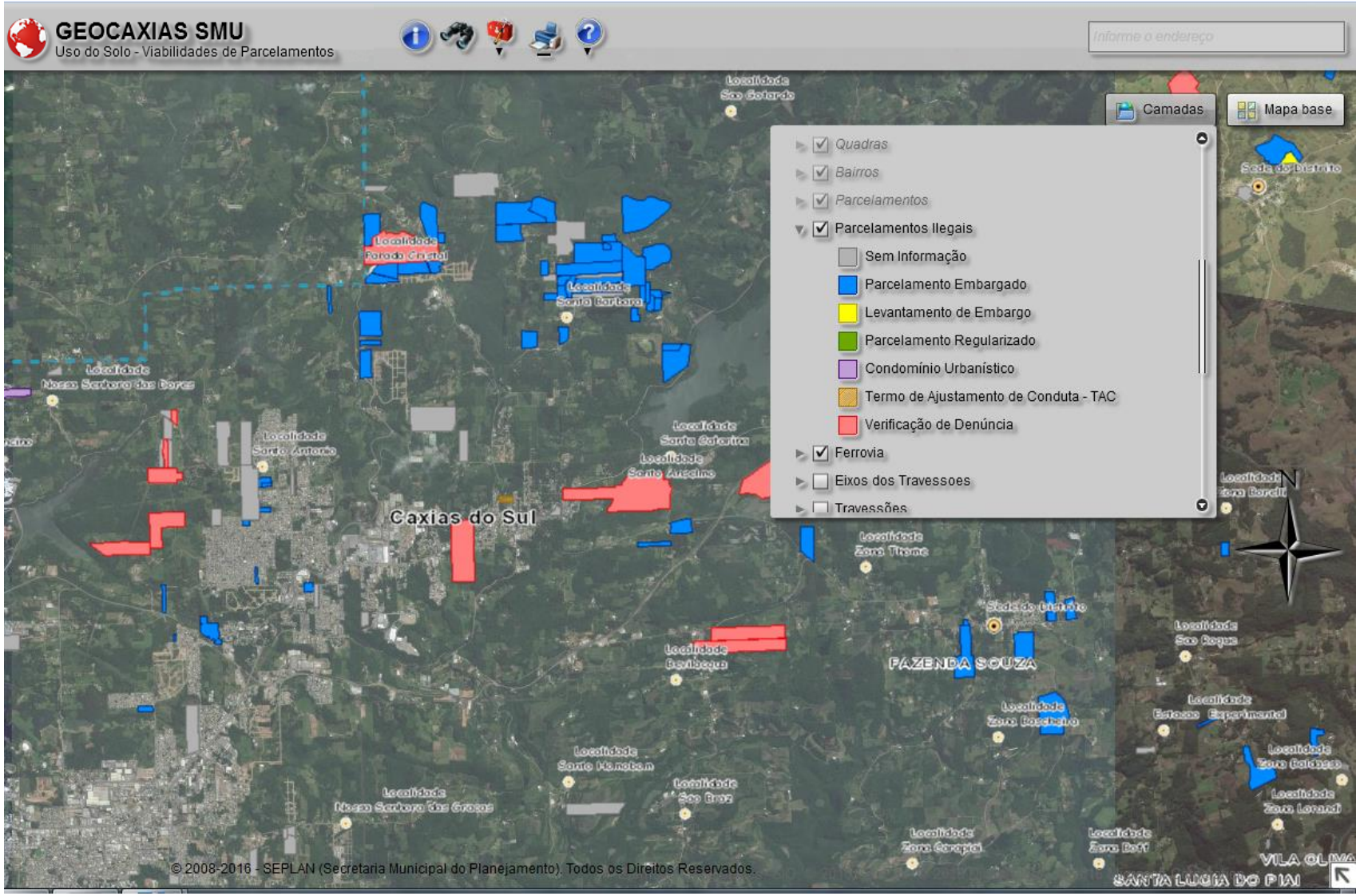
Fiscalização de Parcelamentos Irregulares



Cadastro – classificação e caracterização dos assentamentos ;

Sistema Geocaxias

base de dados geoespaciais



Considerações Finais

- Situações fáticas e **consolidadas** – ignorá-las não melhora a situação;
- **Coibir** e minimizar novos assentamento irregulares;
- **Novo contexto** – ação efetiva de fiscalização e judicialização – MP;
- Tratamento como questão de **planejamento urbano** [fragmentos+];
- **Gestão do Território**: Urbano x Rural; Cidade Compacta x Dispersa;
- Reconhecer **instrumentos e processos** de regularização fundiária;
- Necessidade de nova abordagem – **articulação de saberes**;
- Atuação efetivamente **interdisciplinar** na busca de alternativas para regularização fundiária plena!

Muito obrigado pela atenção!

PREFEITURA DE CAXIAS DO SUL
Secretaria Municipal do Urbanismo
Rua Alfredo Chaves - B. Exposição – 95.020-460
54.3218.6000 – 3218.6133
prmori@caxias.rs.gov.br