



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS  
GABINETE DO PREFEITO**

Pelotas, 15 de maio de 2014.

**MENSAGEM Nº 014/2014.**

Senhor Presidente,

Submetemos à apreciação dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei em anexo, que dispõe sobre a regularização do Plano Local de Habitação de Interesse Social no Município de Pelotas. Segue apenso ao presente, cópia de parecer do Conselho do Plano Diretor – CONPLAD.

Dessa forma, contamos com o acolhimento e aprovação do mesmo nos termos em que se apresenta.

Atenciosamente,

  
**Eduardo Leite**  
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

**Ademar Fernandes de Ornel**

DD. Presidente da Câmara Municipal  
**Pelotas- RS**

Câmara Municipal de Pelotas-20-Mai-2014-12:42-003565-1/2



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS  
GABINETE DO PREFEITO**

**PROJETO DE LEI**

*Autoriza o Poder Executivo a alienar lotes públicos oriundos de regularização fundiária, e dá outras providências.*

O PREFEITO DE PELOTAS, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO E PROMULGO A PRESENTE LEI.

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a proceder a alienação de lotes oriundos de ocupações em áreas de domínio do Município constantes no Plano Local de Habitação de Interesse Social e que tenham sido regularizadas.

**Art. 2º** A alienação dos lotes constantes no artigo anterior será feita sob as seguintes condições:

I - o contratante será aquele identificado como posseiro durante o processo de regularização conforme cadastro na Prefeitura;

II - não poderá ser alienado mais de um lote a cada posseiro;

III - o adquirente não poderá ser proprietário de outro imóvel na área urbana ou rural, o que será comprovado por certidões negativas dos Ofícios do Registro de Imóveis;

IV - o preço do lote será de 04 (quatro) Unidades de Referência Municipal (URM), valor da data de assinatura do contrato, podendo ser dividido em no máximo em 10 (dez) parcelas mensais fixas;

V - Enquanto o lote não for definitivamente quitado, no prazo de estabelecido em contrato, ficará vedada a transferência de direitos pelo promitente comprador;

VI - Em caso de falecimento do contratante, ficará o contrato quitado procedendo sua transferência aos seus sucessores; desde que esteja com a parcelas pagas até a data do óbito;

VII - Após a quitação do contrato, o Município deverá emitir a Autorização de Escritura ao contratante para que possa encaminhar o registro definitivo junto aos competentes Registros de Imóveis;

VIII - Em caso de atraso nas prestações por desemprego ou outras circunstâncias relevantes a juízo da administração, fica assegurada ao contratante a dilatação do prazo, enquanto perdurar a situação de exceção constatada pelo Serviço Social da Secretaria Municipal de Justiça Social e Segurança;

**Art. 3º** - O contratante que ceder os seus direitos, perderá o direito a adquirir outro lote nas mesmas condições desta lei.

**Art. 4º** - Fica o poder Executivo autorizado a pagar as despesas de inscrição dos loteamentos de que trata a presente Lei e de abertura de matrículas nos competentes Registros de Imóveis.

**Art. 5º** - A Alienação de que trata a presente Lei não poderá ser feita a posseiros que já tenham anteriormente firmando contrato de compra e venda do lote com o Município, devendo ser respeitado suas cláusulas contratuais, salvo se houver a concordância de ambas as partes para novo contrato nos termos da presente lei;

**Art. 6º** - Os recursos provenientes da presente Lei serão depositados junto ao fundo destinado a habitação social.

**Art. 7º** - A presente Lei aplica-se aos loteamentos sociais já regularizados e registrados até dezembro de 2012.

**Art. 8º** - Revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis Municipais 2.643 de 17 de julho de 1981, Lei 3.354 de 11 de janeiro de 1991, Lei 3.437 de 29 de novembro de 1991, Lei 3.924 de 06 de janeiro de 1995, Lei 5.053 de junho de 04 de junho de 2004, Lei 5.876 de 13 de fevereiro de 2012.

**Art. 9º** Esta Lei entra em vigor da data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Pelotas, em 15 de maio de 2014.

**Eduardo Leite**  
Prefeito Municipal



Registre-se. Publique-se.

**Tiago Bündchen**  
Chefe de Gabinete

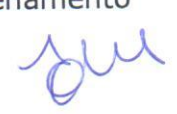
## JUSTIFICATIVA

Existem no Município, 156 áreas irregulares que acabam gerando problemas tanto para a Prefeitura quanto para as famílias. Sem a Regularização Fundiária o Poder Executivo não consegue acessar benefícios para investir nessas áreas, e as famílias também não têm a possibilidade de financiamento por não ter escritura. Com a Regularização Fundiária, os proprietários, além de obter financiamento para reformar o imóvel, poderão deixá-lo de herança e transferir a titularidade.

Regularização Fundiária é um processo de intervenção governamental, nos aspectos urbanístico, ambiental e fundiário, com o objetivo de ordenar e legalizar a ocupação de áreas urbanas consolidadas, garantindo melhorias na qualidade de vida e fazendo com que a cidade cumpra a sua função social.

É um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

A Regularização Fundiária é um instrumento da Política Urbana, destinado a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, instituído pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade. A Lei Federal n.º 11.977/2009, trouxe o marco legal da Política de Regularização Fundiária, com alterações introduzidas pela Lei Federal n.º 12.424/2011. No Distrito Federal, a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/09, aprovado pela Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009 e atualizado pela Lei Complementar n.º 854/2012, contemplou como uma das Estratégias de Ordenamento Territorial a Regularização Fundiária.





Município de Pelotas  
Conselho do Plano Diretor – CONPLAD

ATOS OFICIAIS

REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR  
CONPLAD

GESTÃO 2012/2013/2014

Ata nº 08/2014

Representante da Comissão de Coordenação (ACP): Max Teógenes Michels  
Secretária: Sra. Jane Jara (SGCMU)

Data: 31 de março de 2014

Hora: 09h45min

Local: Auditório do CAPA – Centro Administrativo Prof. Araújo

Aos trinta e um de março do ano de 2014, reuniram-se no Auditório do CAPA - Centro Administrativo Prof. Araújo, os membros do Conselho Municipal do Plano Diretor – CONPLAD - abaixo assinados, estando representadas as entidades conforme lista de presenças anexa. Deu-se por início a reunião, conduzida pelo Coordenador Max Teógenes (ACP), verificado o quórum suficiente, informa que a ATA da reunião do dia 24/03/2014 será votada na reunião do dia 07/04/2014; procedeu à leitura das pautas para a reunião de hoje e passou a palavra ao conselheiro Jorge Alves (SGCMU) para comentar sobre a reunião da CTPD, no dia 27/03/2014, onde os Projetos de Lei para Regularização Fundiária e para Regularização de Obras foram debatidos. Os conselheiros Jorge Alves (SGCMU), Guto King (SGCMU) e Lilia Schenatto (SINDILOJAS) estiveram nessa reunião representando o CONPLAD. O conselheiro Jorge Alves (SGCMU) comenta que, das 156 áreas irregulares, 50 são do Município, e o processo de regularização fundiária está em andamento, com vistas a transferir a propriedade do lote ao posseiro. A Prefeitura não pode doar, tem que cobrar pelos lotes. A lei em vigor estabelece uma avaliação pela CABI (comissão de avaliação de bens imóveis), o que resulta em um valor alto para esta parcela da população. Então o projeto de lei propõe um valor simbólico, em 4 URM (atualmente 1 URM = R\$ 80,00 Total +- R\$ 360,00), valores que irão para o fundo destinado à Habitação. Esta proposta foi aprovada unanimemente. O conselheiro Sérgio Passos de Oliveira (CIPEL) pergunta quantos terrenos são, ao que o conselheiro Jorge Alves (SGCMU) diz que: 50% são privados, 30% são do Município e 20% são terrenos irregulares, invasões; só no Dunas (Areal), são 2623 lotes, com vinte e duas mil pessoas, e está sendo regularizado com o auxílio da Universidade Católica. 11 áreas serão regularizadas com os recursos da União e, 14 áreas com os recursos do Município. A conselheira Lilia Schenatto (SINDILOJAS) explana sobre a Lei de Regularização de Obras, dizendo que a CTPD está analisando quais os tipos de multas serão aplicadas a cada caso, como por exemplo, em Patrimônio Histórico. No mínimo, 1 CUB de multa, só por estar irregular, dependendo da área e da irregularidade; se o valor da multa for absurdo, não será aprovado na Câmara de Vereadores. A CTPD dirá onde e como o valor da multa será aplicado, como por exemplo, a SQA fez. O conselheiro Rodrigo Costa discorda pois, assim, o FUSEM ficaria pobre, sem verba em caixa, o CONPLAD perderia sua função, sua legitimidade; além disso, a SQA não serve como exemplo porque este

Secretaria Executiva do CONPLAD



Município de Pelotas  
Conselho do Plano Diretor – CONPLAD

ATOS OFICIAIS

tipo de situação não funciona bem, gera grandes conflitos e polêmicas. O valor das multas aplicadas pela SQA, no Governo anterior, foram investidos em materiais de expediente, aparelhos de informática, móveis e utensílios para os servidores da SQA, o que não poderia ter ocorrido, já que o valor das multas deveria ser para investir em melhorias na cidade, na qualificação de funcionários e coisas deste tipo. A conselheira Nirce (UFPEL) diz que a multa deve ser tal, que coíba as irregularidades. O conselheiro Vilson Lopes de Oliveira (CRECI) comenta que o sistema é muito moroso e burocrático, o que induz as pessoas a construir irregularmente. O conselheiro Guto King (SGCMU) diz que os proprietários também são muito morosos no cumprimento das exigências; quando todo o processo está certo é bem rápida a liberação, a autorização. A conselheira Nirce (UFPEL) afirma que o CONPLAD deve investir em publicidade, em campanhas de esclarecimento e orientação, com o objetivo de criar uma cultura de incentivo para construções regulares. A conselheira Joseane Almeida (SGCMU) comenta que a Lei anterior já previa a multa, depositada no fundo, e medida compensatória, sugerida pela CTPD. A conselheira Lilia Schenatto (SINDILOJAS) diz que a sugestão é de dar "alternativas": ou pagamento ou medidas compensatórias. O conselheiro Jorge Alves (SGCMU) pergunta como ficam as AEIS. O conselheiro Guto King (SGCMU) afirma que será criada uma faixa especial para atender as AEIS. O coordenador Max Teógenes (ACP) diz que, na próxima reunião, se a alteração da Lei vier formatada, será votada pelo CONPLAD. A conselheira Joseane Almeida (SGCMU) sugere reunião com alguns membros do CONPLAD para analisar e formatar a Lei. A conselheira Lilia Schenatto (SINDILOJAS) diz que é só formatar o que já foi falado: verba para publicidade, AEIS e inventário. A conselheira Joseane Almeida pergunta se a isenção de 70% para as AEIS, ficaria bem? A conselheira Regina Betemps (SECOVI) diz que tinha sugerido só se fosse em regime de mutirão, ao que os conselheiros Jorge Alves e Joseane Almeida (ambos da SGCMU) afirmam que este regime não existe mais. O coordenador Max Teógenes (ACP) passa para o próximo assunto da pauta: o Estudo para Plano de Bairro da Região São Gonçalo, que é apresentado pelos conselheiros Guto King e Joseane Almeida (ambos da SGCMU). A conselheira Joseane Almeida (SGCMU) diz que, no novo Plano Diretor, mudou-se a denominação de "bairro" para "região administrativa"; por exemplo: - Fragata, Três Vendas, Areal, não são "bairros" e sim, "regiões administrativas". A conselheira Nirce (UFPEL) afirma que a zona Meneghetti é uma grande AEIS. A conselheira Joseane Almeida diz que, agora, estamos falando em algo muito maior, como, por exemplo, o que o conselheiro Guto King (SGCMU) irá demonstrar em vídeo, os mapas, com demarcações que vão desde a Av. Juscelino Kubitschek até o Arroio Pelotas. O conselheiro Guto King (SGCMU) demonstrou áreas de zoneamento de uso, o Sítio Charqueador Legal, Arqueológico, Social, Ambiental e Industrial, as possíveis vias de acesso, inclusive uma via alternativa, saindo da Zona Norte até o Laranjal. A conselheira Nirce (UFPEL) sugere trazer ao CONPLAD, profissionais de Engenharia Hídrica, de Geografia, da Lagoa Mirim, de Meio Ambiente e do SANEP, que esclareçam sobre tudo o que envolve estes projetos e os possíveis impactos e alterações nas zonas propostas. Sugere ainda, pela dimensão do projeto, que se busque uma consultoria externa. A conselheira Joseane Almeida (SGCMU) comenta que não é o momento para contratação de consultoria, mas sim buscar o apoio da Universidade, o que a conselheira Nirce concordou. O conselheiro Pedro Oliveira (CIPEL) comenta que se não houver urbanização nos grandes vazios, daremos chance aos invasores, aos loteamentos irregulares. O coordenador Max Teógenes solicita, para a próxima reunião do CONPLAD,

Secretaria Executiva do CONPLAD



Município de Pelotas  
Conselho do Plano Diretor – CONPLAD

ATOS OFICIAIS

no dia 07/04/2014, às 09:45 h, o saldo em caixa do CONPLAD, a apresentação formatada da alteração da Lei para Regularização de Obras, que será votada, e confirma a aprovação, por unanimidade, na CTPD e no CONPLAD, do Projeto de Lei de Regularização Fundiária de Alienação de Lotes Públicos. Encerrada a sessão e sendo lavrada a presente ATA, a qual eu, Jane Jara, assino e passo à leitura e aprovação dos demais membros do Conselho. Visto dos Membros do Conselho, presentes em 31/03/2014:

PRODUTORES

| ACP – Associação Comercial de Pelotas           |  |
|-------------------------------------------------|--|
| Titular: Max Teógenes Michels                   |  |
| Suplente: Eliete Leivas Machado                 |  |
| AEAP – Assoc. de Eng. E arq.                    |  |
| Titular: Carlos Alberto Folharini               |  |
| Suplente: Hermes Luis Siqueira                  |  |
| CIPEL – Centro das Indústrias de Pelotas        |  |
| Titular: Pedro Satta Alam de Oliveira           |  |
| Suplente: Sérgio Passos de Oliveira             |  |
| CRECI – Con. Reg. dos Corretores de Imóveis     |  |
| Titular: Vilson Lopes de Oliveira               |  |
| Suplente: Victor Edison Moreno Fonseca          |  |
| SECOVI – Sind. das Emp. Compra e Venda de Im.   |  |
| Titular: Maria Regina Lisboa Betemps            |  |
| Suplente: Pedro Macedo Trindade                 |  |
| SINDUSCON – Sind. da Ind. Const. e Mob. de Pel. |  |
| Titular: Jacques Reydamis                       |  |
| Suplente: Marcelo Moreira                       |  |

USUÁRIOS

| ACERPEL – Ass. dos Ceramistas de Pelotas  |  |
|-------------------------------------------|--|
| Titular: Oly R. Silva                     |  |
| Suplente: Olga Regina dos Santos          |  |
| ARP – Associação Rural de Pelotas         |  |
| Titular: Rodrigo Fernandes de Sousa Costa |  |
| Suplente: Osmar Luiz Carriconde Souza     |  |

Secretaria Executiva do CONPLAD



Município de Pelotas  
Conselho do Plano Diretor – CONPLAD

ATOS OFICIAIS

| CDL – Câmara de Dirigentes Lojistas           |  |
|-----------------------------------------------|--|
| Titular: Daniel Medina Curi Halla             |  |
| Suplente: Aleixo Crespo Felitti               |  |
| GAEC – Grupo de Apoio ao Esporte e Cultura    |  |
| Titular: Celoir da Silva Dias                 |  |
| Suplente: Alfredo Luiz Falchi Silveira        |  |
| SENAT – Serv. Nac. de Aprendizagem do Transp. |  |
| Titular: Roger Lima Lange                     |  |
| Suplente: Carlos Jorge Ribeiro                |  |
| SINDILOJAS – Sind. do Com. Varejista de Pel.  |  |
| Titular: Flávio Modaffar Al Alam              |  |
| Suplente: Lilia Klein Schenatto               |  |

PODER PÚBLICO

| UFPel – Univ. Federal de Pelotas         |  |
|------------------------------------------|--|
| Titular: Nirce Saffer Medvedovski        |  |
| Suplente:                                |  |
| CEF – Caixa Econômica Federal            |  |
| Titular: Fernando Dias das Neves         |  |
| Suplente: Rodrigo Garcia Camacho         |  |
| SANEP                                    |  |
| Titular: Ana Maria Moreira Hallal        |  |
| Suplente: Fabio André Brinkerhoff Suanes |  |
| SGCMU                                    |  |
| Titular: Joseane da Silva Almeida        |  |
| Suplentes:                               |  |
| Gerson Zaffalon                          |  |
| Guto King                                |  |
| Jorge Augusto Dias Alves                 |  |
| Clarissa Folharini                       |  |
| SDET                                     |  |
| Titular: Fernando Estima                 |  |
| Suplente: Julio Cesar Menna              |  |

Secretaria Executiva do CONPLAD