

Of. nº 904/GP.

Paço dos Açorianos, 27 de outubro de 2008.

Senhor Presidente:

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Colenda Câmara, o presente Projeto de Lei Complementar que “Altera os limites de Macrozonas e Subunidades, criam-se Subunidades e institui Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS II, para fins de regularização de loteamentos irregulares e clandestinos e dá outras providências”.

A questão habitacional exige um cuidado apurado da Administração Pública. A moradia do cidadão é direito fundamental inerente à dignidade da pessoa humana, ou seja, ocupa lugar central no pensamento filosófico e político como valor fundamental da ordem jurídica de nossa sociedade, sustentando um dos pilares do Estado Democrático de Direito.

Neste contexto, a regularização fundiária assume importante papel, pois é a base para a prestação de uma série de serviços públicos. Além disso, no momento em que se regularizam as ocupações irregulares, em qualquer uma de suas modalidades, estamos resolvendo problemas habitacionais e acalentando a tão sonhada tranquilidade das famílias que residem em áreas que não proporcionam segurança jurídica da posse e propriedade, muito menos oferecem serviços públicos adequados.

Porto Alegre, faz algum tempo, enfrenta esta realidade de modo especial. Para tanto, estruturou uma série de instrumentos jurídicos e urbanísticos cuja finalidade é dar novo paradigma no trato da irregularidade urbana como política pública, observando, desta forma, tanto o ordenamento jurídico nacional quanto o local.

A Sua Excelência, o Vereador Sebastião Melo,
Presidente da Câmara Municipal de Porto Alegre.

Tendo como base este desiderato, em 26 de dezembro de 2006, foi criada a Gerência de Regularização de Loteamentos, através do Decreto nº 15.432, de 26 de dezembro de 2006, que é coordenada pela Procuradoria-Geral do Município – PGM e possui, em sua estrutura, além de um núcleo jurídico, um núcleo de análise urbanística, coordenado pela Secretaria de Planejamento Municipal – SPM e um grupo técnico de regularização fundiária composto por representantes de diversos órgãos, como Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMAM, Departamento de Esgotos Pluviais – DEP, Departamento Municipal de Água e Esgotos – DMAE, Secretaria Municipal de Obras e Viação – SMOV, Secretaria Municipal de Coordenação Política e Governança Local – SMCPGL, e Departamento Municipal de Habitação – DEMHAB.

Foi no desenvolvimento do trabalho desta Gerência que se vislumbrou a necessidade da edição de uma lei para instituição de Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, nos locais onde há loteamento irregular ou clandestino consolidado, na forma prevista no inc. II do art. 76 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, o qual viabiliza a regularização destes loteamentos e a manutenção de habitação de interesse social através da adoção de padrões especiais de parcelamento e uso do solo e da permissão de normas construtivas específicas para núcleos habitacionais consolidados.

As AEIS, denominadas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) no Estatuto da Cidade, permitem que os loteamentos irregulares ou clandestinos sejam melhor integrados à cidade. Ao gravar uma área como AEIS, permitimos que esta seja regularizada no próprio local com regras diferenciadas. Tais áreas poderão ser urbanizadas considerando, sempre que possível, a forma como o núcleo está organizado.

Este é o objetivo deste Projeto de Lei Complementar, que listou 29 (vinte e nove) áreas em que o parcelamento do solo ocorreu de forma irregular ou clandestina, cujo processo de regularização tramita há vários anos perante o Município e que está consolidado.

Importante referir que foram considerados consolidados, para fins de inclusão neste Projeto de Lei Complementar, os loteamentos irregulares e clandestinos formados até a edição do Estatuto da Cidade – 10/07/2001, e que apresentam irreversibilidade da posse que induza ao domínio, demonstrado pelo prazo da ocupação da área, natureza das edificações, localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos e comunitários, dentre outras peculiaridades.

A instituição de AEIS possibilitará os passos seguintes do processo de regularização, ou seja, os interessados apresentam ao

Município projeto urbanístico do loteamento para que este seja avaliado e aprovado e posteriormente encaminhado ao Registro de Imóveis, para fins de registro do loteamento e abertura das matrículas dos lotes em nome dos adquirentes.

Ressalta-se que o gravame de AEIS não exime o loteador faltoso das ações cíveis e penais cabíveis, trata-se apenas de uma fase do processo de regularização. Nesse ínterim, necessário destacar que é prática comum da Gerência de Regularização de Loteamentos o pedido de envio de ofício ao Ministério Público quando do ajuizamento de ações de prevenção ou regularização no âmbito civil. Além disso, sempre que se tem notícia de crimes em processos administrativos ou vistorias objeto de loteamentos irregulares ou clandestinos, com prova inequívoca de venda de lotes, elabora-se dossiês noticiando os crimes praticados pelos loteadores ao Ministério Público. De posse da documentação, o “parquet” tem condições de ajuizar a ação penal ou, se entender necessário, complementar as informações através de inquérito penal.

Se tivermos um quadro de efetiva punição penal e cível aos culpados isso certamente pode servir de exemplo para que outros “empreendedores” não se sintam encorajados a agravar o delicado problema do ordenamento territorial, usando como escudo a questão do déficit habitacional.

Como visto, o presente Projeto de Lei Complementar presta-se ao desenvolvimento dos processos de regularização das áreas elencadas, a fim de se promova os demais atos necessários a sua regularização e os competentes atos de outorga da posse e propriedade às estas populações. Ademais, a regularização fundiária atualmente exige ser tratada como política pública porque a dimensão da irregularidade urbana é de tal monta que deixa de ser um problema individual para ser um problema difuso, que acaba por afetar toda a coletividade. Por isso a necessidade de ponderar todos os aspectos, verificando como enfrentá-los de forma a minimizá-los, melhorando as condições urbano-ambientais da coletividade.

Na expectativa de que o presente Projeto de Lei Complementar seja examinado e votado por essa Colenda Câmara, renovo-lhe meus votos de consideração e apreço.

Atenciosamente,

Eliseu Santos,
Prefeito, em exercício.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Altera os limites de Macrozonas e Subunidades, criam-se Subunidades e institui Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS II, para fins de regularização de loteamentos irregulares e clandestinos, e dá outras providências.

Art. 1º Ficam alterados os limites de Macrozonas e Subunidades, criam-se Subunidades, tudo em conformidade com as descrições constantes no Anexo I e os respectivos croquis, que passam a ser parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 2º As áreas correspondentes aos loteamentos irregulares e clandestinos discriminados no Anexo I e croquis, ficam instituídas como Áreas Especiais de Interesse Social II - AEIS II.

Parágrafo único. A definição do regime urbanístico será feita por Decreto, mesmo que este resulte em modificação dos índices de aproveitamento e densificação em relação ao entorno.

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE,

Eliseu Santos,
Prefeito, em exercício.