PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO
Estado do Rio Grande do Sul


Dispõe sobre o Direito de Superfície aos ocupantes de áreas de propriedade do Poder Público Municipal.

ARY JOSÉ VANAZZI, Prefeito Municipal de São Leopoldo.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo o seguinte,

L E I:

Art. 1º Aos ocupantes de área de Propriedade do Município de suas autarquias, empresas públicas e sociedade de economia mista, não urbanizadas ou edificadas anteriormente à ocupação, que ali tenham estabelecidos moradia, até 31 de dezembro de 2004, e que não sejam proprietários de outro imóvel e, que sejam baixa renda, nos termos dessa lei, será concedido, o Direito de Superfície, mediante o preenchimento, pelos mesmos, das seguintes condições:

I - utilização da área, desde o início da posse, para residência própria ou de suas famílias;

II - utilização do espaço ocupado, por indivíduo, ou unidade familiar, não superior a 160m² (cento e sessenta metros quadrados);

III - declaração de não ser proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural.

§ 1º Impossibilitado o registro do Direito de Superfície, respeitados os requisitos da presente Lei, o Município concederá o imóvel em uso mediante Ato Administrativo Provisório.

§ 2º O direito a que se refere a presente Lei dispensa licitação por tratar-se de matéria de relevante interesse social.

§ 3º Será facultada a utilização do Direito de Superfície no caso de unidades habitacionais produzidas pelo poder público municipal, situações em que será oneroso, até a satisfação do valor equivalente a unidade habitacional, a qual será financiada considerando as condições sócio-econômicas do beneficiário.

Art. 2º O direito a que se refere a presente lei será concedido, por tempo indeterminado, mediante escritura pública a ser registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º O direito de superfície será gratuito, respondendo o superficiário, no entanto, pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, os quais serão diferenciados, em função do interesse social, nos termos da lei municipal.

§ 3º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos aos requisitos do caput do artigo 1º, e, condições dispousas nos incisos do mesmo artigo, bem como o disposto no art. 3º do texto legal.
§ 4º Por morte do superficiário, o direito de superfície transmite-se a seus sucessores que se enquadrem nos requisitos do caput do art. 1º.

Art. 3º Não será admitida a alienação do terreno, por se tratar de área municipal, e, em caso de alienação do direito de superfície terão preferência as famílias moradoras de áreas integrantes do Programa de Regularização Fundiária e Reassentamento em execução pela Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 4º Extingue-se o direito de superfície pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário e se este der ao imóvel destinação diversa daquela para a qual for concedida, ou tornar-se proprietário de imóvel.

Parágrafo Único Em casos de desuso, abandono e renúncia do beneficiário, à Administração Municipal fica reservado o direito de decidir sobre nova concessão, nos termos desta Lei.

Art. 5º Extinto o direito de superfície, o poder público recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização.

Parágrafo Único As benfeitorias construídas com recursos dos beneficiários poderão ser levantadas por ocasião da extinção do direito de que trata o caput desse artigo.

Parágrafo Único A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Art. 6º Não são passíveis de concessão do Direito de Superfície de que trata essa lei:

I - áreas de preservação permanente, conservadas suas características naturais, e, outras, para as quais existam projetos de recuperação;

II - áreas cujas características geológicas e topográficas tornam-se inaptas ao uso residencial;

III - áreas cuja utilização para moradia impeçam o pleno uso de locais públicos que já tenham sido objetos de investimentos de recursos públicos de infraestrutura, tais como, vias, praças, equipamentos sociais e edifícios públicos com construção iniciada;

§ 1º As áreas de uso comum do povo e as de uso especial que se encontram na situação referida no artigo primeiro dessa lei, não incluídas nas situações previstas nos incisos e alíneas desse artigo, serão objeto de processo de desafetação e transformadas em áreas dominiais para fins de concessão do direito de superfície.

§ 2º Aos ocupantes de áreas de propriedade do poder público municipal, caracterizadas como baixa renda, por essa lei complementar, e que tenham sido excluídos da Concessão do Direito de Superfície, por esse artigo, é reconhecida a transferência para outra área municipal.

Art. 7º As áreas suscetíveis de concessão do Direito de Superfície, nos termos do artigo 1º desta Lei poderão ser objeto de permuta, mediante discussão e consulta aos ocupantes, por outras áreas a serem adquiridas, na mesma região do Orçamento Particpativo, para fins de transferência dos ocupantes para lotes formados nas mesmas, através da concessão do Direito de Superfície, nos seguintes casos:
I - áreas cujo adensamento populacional não ofereça condições de metragem mínima de habitabilidade;

II - áreas cujas condições topográficas ou geológicas exigirem, para ser urbanizada, obras especiais em que o custo torna antieconômico o uso para residência unifamiliar;

III - áreas necessárias para o pleno desenvolvimento da cidade, considerando os projetos prioritários de governo, mediante apreciação do CMH (conselho Municipal de habitação);

Parágrafo Único Nos casos de permuta prevista nos incisos deste artigo, a metragem de cada lote a ser objeto de concessão do Direito de Superfície, nas áreas adquiridas pelo Município, deverá ser fixada até o limite de 160m² (cento e sessenta metros quadrados).

Art. 8º O Direito de Superfície será concedido, prioritariamente e preferencialmente as famílias assentadas em áreas que tenham ingressado como demanda via Orçamento Participativo, que se enquadrem nos critérios de baixa renda estabelecidos nesta Lei.

§ 1º Para efeito de renda, entende-se como moradia de baixa renda aquela cuja renda familiar não excede 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 9º O Direito de Superfície será individualizado, preservando formas coletivas de titulação e organização do espaço territorial, e concedido pelo prazo indeterminado.

§ 1º Poderá ser concedido o Direito de Superfície em forma de fração ideal de terreno compreendida como a divisão do espaço entre os moradores.

§ 2º No caso da concessão em forma de fração ideal de terreno, caberá à organização de todos os moradores a administração do espaço.

§ 3º A urbanização do espaço, coletivo ficará a cargo da municipalidade, observadas as demandas do Orçamento Participativo.

§ 4º A concessão do Direito de Superfície será acompanhada pelo Conselho Municipal de Habitação.

§ 5º Não será permitido mais de uma concessão ao mesmo titular.

Art. 10 - Na vigência de casamento ou de união estável a que se refere o § 3º do art. 226 da Constituição Federal, o Direito de Superfície será concedido ao homem e à mulher simultaneamente e, havendo separação de fato após esta concessão, terá preferência para continuar a beneficiar-se dela o membro do casal que conservar a efetiva guarda dos filhos menores.

Art. 11 - Cumprido o disposto no, § 2º do art. 6º, dessa lei, o Município iniciará o processo de urbanização das áreas.
§ 2º Na demarcação dos lotes, o Poder Executivo e a comunidade da área poderão, avaliar a possibilidade de reservar espaços para a implantação de áreas verdes e equipamentos urbanos.

Art. 12 No processo de urbanização das áreas, lei especifica determinará para as áreas funcionais os usos permitidos, como os índices de aproveitamento e outros indicadores urbanísticos a vigorar na mesma.

Parágrafo Único Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais vinculadas a moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviço e outros.

Art. 13 Os dispositivos desta Lei aplicam-se a áreas pertencentes à classe de bens dominiais de propriedade plena do Município, de suas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista.

Art. 14 As áreas objeto de regularização através da incidência do Direito de Superfície, que se enquadrem nos requisitos dessa lei, serão passíveis de incidência de IPTU social, nos termos da legislação municipal.

Art. 15 A presente Lei será objeto de regulamentação do Poder Executivo.

Art. 16 Os casos omissos serão resolvidos pelo Executivo Municipal conjuntamente com a comunidade diretamente envolvida.

Art. 17 As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta do Fundo Municipal de Habitação ou de verbas próprias ou suplementadas do orçamento.

Art. 18 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 19- Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Leopoldo, 31 de março de 2006.

ARY JOSÉ VANAZZI
PREFEITO