



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

MENSAGEM Nº 51/2024

AOS EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DO PODER LEGISLATIVO

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,**

Honrado pela oportunidade de dirigir-me a Vossas Excelências, com base no inciso III do art. 87 da Lei Orgânica Municipal, apresento meus cumprimentos, ao mesmo tempo em que submeto à apreciação e votação, o Projeto de Lei Complementar, em anexo, que *“cria e regulamenta o Programa de conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários urbanos e rurais, institui o Fundo de conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários urbanos e rurais; áreas a serem enquadradas no programa; formas de conciliação de propriedades privadas ocupadas com fim de promover o direito à moradia social, formas de recuperação de créditos por parte do Município e criação de Comitê de Mediação e resolução administrativa de conflitos”*.

A Medida Provisória nº 759 de 2016, convertida na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União.

A publicação do Decreto Federal nº 9.310 de 15 de março de 2018, que instituiu as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana e estabeleceu os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União e sua alteração pelo Decreto nº 9.597 de 2018.

Por essa razão, a presente proposta de lei tem por objetivo buscar soluções extrajudiciais em regularização fundiária conflituosas com vistas a uma solução ágil e justa para a titularização dos ocupantes e resguardar os direitos de propriedade de seus titulares. A prevenção extrajudicial como meio de estímulo à aplicação desses novos mecanismos, revelam-se como fórmulas adequadas em busca da solução pacífica de controvérsias individuais ou coletivas.

Portanto, tal medida é inovadora na história do Município, utilizando apenas base legal já autorizada por Lei Federal, mas, ainda pouco difundida nas cidades brasileiras, sendo Porto Velho, senão o primeiro caso na Amazônia Legal a tomar essa iniciativa.

Desta feita, nobres vereadores, em virtude das razões apresentadas, e com base na competência disposta no Art. 66 da Lei Orgânica Municipal e atento à importância da matéria em tratativa, submeto à apreciação e votação de Vossas Excelências o projeto de lei complementar em anexo, ao tempo que renovo apreço e respeito a todos os integrantes dessa Colenda Casa Legislativa do Município de Porto Velho.

Porto Velho – RO, 04 de julho de 2024.

(assinado digitalmente)

HILDON DE LIMA CHAVES

Prefeito



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 18, DE 04 DE JULHO DE 2024.

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO

PROTOCOLO
Gerência das Comissões
Projeto de Lei Complementar nº 1342-2024

DATA: 05/07/2024

HORA: 08h:26 min

Cria e regulamenta o Programa de conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários urbanos e rurais, institui o Fundo de conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários urbanos e rurais; áreas a serem enquadradas no programa; formas de conciliação de propriedades privadas ocupadas com fim de promover o direito à moradia social, formas de recuperação de créditos por parte do Município e criação de Comitê de Mediação e resolução administrativa de conflitos.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, usando da atribuição que lhe é conferida no inciso IV, do artigo 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

FAÇO SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO** aprovou e eu, sanciono a seguinte

LEI:

CAPÍTULO I

DO PROGRAMA ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO – PERFUMP

Art. 1º Fica criado o Programa de conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários urbanos e rurais, a ser inserido no Plano Plurianual da Prefeitura Municipal de Porto Velho (RO), instrumento de captação, repasse e aplicação de recursos destinados a proporcionar suporte financeiro na implantação, na manutenção e no desenvolvimento de programas e ações dirigidas à Regularização Fundiária Urbana no Município de Porto Velho (RO) com recursos do tesouro municipal e de terceiros.

Art. 2º O Fundo ficará vinculado a Secretaria de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo – SEMUR, da Prefeitura Municipal de Porto Velho para uso exclusivo na conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários urbanos e rurais e na regularização fundiária urbana e rural de qualquer modalidade do município de Porto Velho.

Art. 3º A conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários urbanos e rurais somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e em conflito, mesmo que haja discussão judicial e as partes o desejarem, na forma desta Lei, até 31 de dezembro de 2016.

Art. 4º Constituem objetivos do Programa, a serem observados pelo Comitê e Município de Porto Velho – RO:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser opções de solução para o conflito, organizá-los, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII – garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII – franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 5º Para fins desta Lei, consideram-se:

I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II – núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV – demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V – Poligonal

VI – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VII – legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

VIII – ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

IX – avaliação de imóvel: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas.

X – Beneficiário em situação de vulnerabilidade social: indivíduo, grupo ou família em situação de fragilidade, que os tomam expostos a riscos e a nível significativo de degradação social caso não possua moradia o qual a renda do núcleo família não atinja renda per capita de até 03 (três) salários mínimos.

CAPÍTULO II DO FUNDO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

SEÇÃO I DA CRIAÇÃO

Art. 6º Fica criado o Fundo de conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários urbanos e rurais, instrumento de captação, repasse e aplicação de recursos destinados a proporcionar suporte financeiro na implantação, na manutenção e no desenvolvimento de programas e ações dirigidas à Regularização Fundiária Urbana no Município de Porto Velho (RO).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Art. 7º O Fundo ficará vinculado à Secretaria de Regularização Fundiária, Habitação, e Urbanismo – SEMUR da Prefeitura Municipal de Porto Velho para uso exclusivo no Programa de Regularização Fundiária Urbana nominado de ‘Regularizar é Progresso’.

SEÇÃO II DAS RECEITAS

Art. 8º Constituem receitas do Fundo de conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários urbanos e rurais:

I – decorrentes de convênios, acordos ou contratos;

II – decorrentes de dotações consignadas no orçamento do Município e de créditos adicionais;

III – valor venal de alienações onerosas de lotes de área de propriedade do Município de Porto Velho;

IV – decorrentes de dotações consignadas por emendas parlamentares com recursos da União, Estado ou Município;

V – os saldos de exercícios financeiros anteriores da Secretaria de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo – SEMUR.

VI – valores recolhidos por beneficiários não considerados vulneráveis a título de indenização do Município.

Parágrafo único. Os recursos aludidos neste artigo serão recolhidos em conta própria a ser criada pela Prefeitura Municipal de Porto Velho (RO).

CAPÍTULO III DAS ÁREAS ENQUADRADAS NO PROGRAMA

Art. 9º Sem prejuízo de inclusão de novas áreas a serem enquadradas no programa, este atualmente se aplicará a:

I – Núcleo Urbano Informal do Porto Cristo, localizado na Zona Leste do Município de Porto Velho (RO), localização geográfica: ao Leste latitude XXX; Longitude XXX; Ao Sul latitude XXX, Longitude XXX.

II – Núcleo Urbano Informal do Terra Prometida, localizada na Zona Leste do Município de Porto Velho (RO), localização geográfica: ao Leste latitude XXX; Longitude XXX; Ao Sul latitude XXX, Longitude XXX.

III – Núcleo Urbano Informal do Cascalheira, localizada na Zona Leste do Município de Porto Velho (RO), localização geográfica: ao Leste latitude XXX; Longitude XXX; Ao Sul latitude XXX, Longitude XXX.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

IV – Núcleo Urbano Informal do Aparecida, Localizada na Zona Leste do Município de Porto Velho (RO), localização geográfica: ao Leste latitude XXX; Longitude XXX; Ao Sul latitude XXX, Longitude XXX.

V – Núcleo Urbano Informal do Monte Sinai, Localizada na Zona Leste do Município de Porto Velho (RO), localização geográfica: ao Leste latitude XXX; Longitude XXX; Ao Sul latitude XXX, Longitude XXX.

VI – Núcleo Urbano Informal do Cascalheiras, Localizada na Zona Leste do Município de Porto Velho (RO), localização geográfica: ao Leste latitude XXX; Longitude XXX; Ao Sul latitude XXX, Longitude XXX.

Parágrafo único. A avaliação mínima por metragem quadrada a título de negociação a ser negociada entre o comitê de conciliação e mediação administrativa em conflitos fundiários urbanos e rurais

CAPÍTULO IV DA CONCILIAÇÃO DE PROPRIEDADES PRIVADAS OCUPADAS COM FIM DE PROMOVER O DIREITO A MORADIA

Art. 10. O preço de negociação de áreas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, segundo os critérios de avaliação previstos no Art. 11-C da Lei Federal nº 9.636, de 15 de maio de 1998, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

CAPÍTULO V DOS PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO

Art. 11. As avaliações para fins de alienação onerosa do domínio pleno, útil ou direto de imóveis do Município ou de propriedade de terceiros, permitida a contratação da Caixa Econômica Federal ou de empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Município de Porto Velho, do Estado ou do Município cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, com dispensa de licitação, ou de empresa privada, por meio de licitação, serão realizadas:

I – pela Superintendência Municipal de Gestão de Gastos Públicos – SGP;

II – pelo órgão ou entidade pública gestora responsável pelo imóvel.

§ 1º O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses.

§ 2º O preço de avaliação será sempre da terra nua, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 3º A avaliação dos terrenos será baseada em métodos estatísticos lastreados em pesquisa mercadológica e em níveis de precisão compatíveis com os riscos aceitos, desde que esses métodos:

I – sejam previamente aprovados pela câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos;

II – sejam baseados em critérios, premissas e procedimentos objetivos, documentados, passíveis de verificação pelos órgãos de controle e disponíveis em sistema eletrônico de dados;

III – propiciem a geração de relatório individualizado da precificação do imóvel.

§ 4º As avaliações deverão ser realizadas, preferencialmente, com visita presencial.

§ 5º Os laudos de avaliação dos imóveis elaborados por empresas especializadas serão homologados pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou pelo órgão ou entidade pública gestora do imóvel, por meio de modelos preestabelecidos e sistema automatizado.

§ 6º É dispensada a homologação de que trata o § 5º deste artigo dos laudos de avaliação realizados por banco público federal, servidor devidamente habilitado no âmbito do município de Porto Velho ou por empresas públicas.

Art. 12. É vedada a avaliação por empresas especializadas cujos sócios sejam servidores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive.

Art. 13. O ato do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União estabelecerá critérios técnicos e impessoais para habilitação de profissionais com vistas à execução de medidas necessárias ao processo de alienação dos bens imóveis da União.

§ 1º A remuneração do profissional habilitado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União será devida somente na hipótese de êxito do processo de alienação correspondente.

§ 2º Os laudos de avaliação dos imóveis elaborados pelos avaliadores serão homologados pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou pelo órgão ou entidade pública gestora do imóvel, por meio de modelos preestabelecidos e sistema automatizado.

§ 3º O profissional ou empresa que atender aos critérios estabelecidos no ato a que se refere o *caput* deste artigo será automaticamente considerado habilitado, sem



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

necessidade de declaração da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

CAPÍTULO VI

DA RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS POR PARTE DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Art. 14. Os ocupantes de imóveis em núcleo urbano informal de propriedade privada, não enquadrados após rígido levantamento econômico-social em demarcação urbanística, deverão remunerar o município através de pagamento de preço público de imóvel objeto de resolução de conflito fundiário, sendo desconsiderado, porém, o valor de eventuais benfeitorias existentes sobre o lote e a valorização delas decorrentes.

§ 1º O pagamento de que trata o Art. 15 desta Lei deverá ocorrer após prévia avaliação da terra nua (lote) pelo Município e a assinatura do respectivo Contrato de Financiamento Habitacional, podendo o valor devido ser parcelado em até 360 (trezentos e sessenta) parcelas mensais e sucessivas.

§ 2º Quando da expedição CRF, que deverá ser legitimada a posse do ocupante do imóvel não enquadrado como beneficiário em situação de vulnerabilidade social, constará obrigatoriamente cláusula, resolutiva informando a existência do Contrato de Financiamento Habitacional firmado com o Município e o respectivo débito com a municipalidade, para que, em caso de inadimplemento, a parte lesada possa pedir a resolução do contrato.

§ 3º Ficam excluídos da obrigação de efetuar o pagamento do valor do respectivo lote (em valor terra nua), os beneficiários cuja regularização do imóvel esteja ocorrendo através da Reurb-S em áreas de Propriedade do Município de Porto Velho.

§ 4º Fica também excluído da necessidade de pagamento do valor do respectivo lote (em valor terra nua), os ocupantes que comprovadamente tenham celebrado contrato de Compra e Venda com o mutuário primitivo do imóvel e cujo contrato com a Municipalidade já esteja quitado ou prescrito o direito de cobrança, desde que comprovada a cadeia sucessória por parte dos beneficiários.

CAPÍTULO VII DO PAGAMENTO

Art. 15. O pagamento será realizado com recursos do fundo de resolução de conflitos fundiários.

§ 1º Quando se tratar de alienação onerosa do domínio pleno, útil ou direto de imóveis de propriedade privada, após o empenho necessário os valores definidos no Laudo de Avaliação serão devidamente creditados na Conta Corrente a ser indicada pelo proprietário.

§ 2º Estando o proprietário representado por Advogado e o profissional apresentar o seu contrato de honorários, estes lhe serão pagos diretamente, por dedução da



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

quantia a ser recebida pelo constituinte, conforme previsão contida no Art. 22 da Lei Federal nº 8.906, de 4 de julho de 1994.

CAPÍTULO VIII DA CÂMARA DE PREVENÇÃO E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS

Art. 16. Fica criada a câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos fundiários urbanos, no âmbito da administração local, autorizando o Município a realizar ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual, o qual deterá competência para dirimir conflitos relacionais à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º A composição e funcionamento da câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos fundiários urbanos será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal, prezando pelos princípios da imparcialidade do mediador, isonomia entre as partes, oralidade, informalidade, autonomia da vontade das partes, busca do consenso, confidencialidade, boa-fé, subsidiado pela Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º Ninguém será obrigado a permanecer em procedimento de mediação.

Art. 17. Pode ser objeto de mediação o conflito que verse sobre direitos disponíveis ou sobre direitos indisponíveis que admitam transação.

§ 1º A mediação pode versar sobre todo o conflito ou parte dele.

§ 2º O consenso das partes envolvendo direitos indisponíveis, mas transigíveis, deve ser homologado em juízo, exigida a oitiva do Ministério Público.

§ 3º Havendo consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 4º O Município de Porto Velho poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 5º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 6º Fica autorizado o Município de Porto Velho, mediante a celebração de convênio, utilizar câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. os casos omissos referentes à avaliação, conciliação, mediação e pagamento que não se enquadrem nos termos desta Lei, serão analisados subsidiariamente pelas legislações federais que tratam do assunto, deliberados pelo comitê de prevenção e resolução de conflitos fundiários.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Art. 19. A Secretaria de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo - SEMUR, deverá apresentar ao comitê, no prazo de 90 (noventa) dias, após a promulgação desta Lei, as poligonais com demarcações urbanísticas dos núcleos urbanos a virem se objeto de deliberação.

Art. 20. Aprovados pelo comitê a Secretaria-Geral de Governo – SGG, deverá elaborar avaliação econômica financeira, por metro quadrado das áreas objeto de mediação e conciliação aprovadas pelo comitê.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Assinado por **Hildon De Lima Chaves** - Prefeito do Município de Porto Velho - Em: 04/07/2024, 16:35:49