



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**

Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

LEI Nº 3.580, DE 21 DE MAIO DE 2003.

NORMATIZA A REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS  
PRÓPRIAS DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.

ELOI JOÃO ZANELLA, Prefeito Municipal de Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de atribuições conferidas pelo Artigo 64, Inciso V da Lei Orgânica do Município:

FAÇO SABER que o Poder Legislativo aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art.1º Fica o Executivo Municipal autorizado a regularizar as áreas pertencentes ao Município, livres de gravame ou de finalidade específica.

Art.2º As regularizações, que se darão através da outorga de domínio, precedida de expediente administrativo, deverão comprovar:

~~a) ocupação da área, com posse efetiva, pelo período mínimo de 5 (cinco) anos, para uso do requerente e de sua família como moradia;~~

a) ocupação da área, com posse efetiva, pelo período mínimo de 5 (cinco) anos, para uso do requerente e de sua família como moradia, computando-se para tanto, a posse do anterior possuidor, no caso de aquisição, bem como, a posse dos ascendentes do atual morador; (Redação dada pela Lei nº 4.935/2011)

b) uso exclusivo da área como residência para o grupo familiar;

c) não possuir o requerente outro imóvel urbano, tanto na condição de dono, quanto de posseiro.

~~Art.3º Ao adquirente do domínio do imóvel fica vedada a possibilidade de venda locação ou cessão, pelo período de 5 (cinco) anos, a contar do registro do título de propriedade, sob pena de reversão do imóvel ao Município~~

~~Parágrafo único. A sucessão “causa mortis” autorizará a transferência ao sucessor, independente de prazo.~~



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**

Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

Art. 3º Ao adquirente do imóvel, após firmado o contrato com o Município de Erechim, fica vedada a possibilidade de venda, locação, cessão ou qualquer outra forma de transferência do mesmo, enquanto pendente saldo devedor do financiamento do imóvel que está sendo regularizado, sob pena de reversão ao município, salvo caso de sucessão por “causa mortis” ou dissolução de qualquer forma de união marital.

Parágrafo único. Após a quitação do imóvel junto ao Município de Erechim, em caso de transferência do bem a terceiros deverá ser garantido ao ente municipal o exercício da preempção ou preferência, conforme art. 31, da Lei Municipal nº 2.194/1989”. (Redação dada pela Lei nº 4.935/2011)

Art. 4º O valor de cada imóvel será estabelecido por comissão de avaliação especialmente designada composta por três servidores do Município e por dois representantes do setor imobiliário do Município, indicados pela representação do setor.

~~Parágrafo único. Na hipótese do possuidor não apresentar a documentação necessária e, conseqüentemente, não firmar o contrato com o Município de Erechim no mesmo ano da realização da avaliação, o valor do imóvel designado pela Comissão será atualizado pela URM até a concretização do pacto, salvo se o Município de Erechim venha buscar outras medidas administrativas e/ou judiciais que entender pertinente. (Acrescido pela Lei nº 4.935/2011)~~

§ 1.º Procedida a avaliação, aquele que se encontrar no imóvel, objeto da regularização, será notificado a apresentar a documentação aludida no Art. 2.º desta Lei, bem como, fica cientificado sobre a necessidade de perfectibilizar o contrato de regularização no prazo de 06 (seis) meses, contados da data da notificação. (Redação dada pela Lei n.º 5.631/2014)

§ 2.º Transcorrido o prazo de 06 (seis) meses, não tendo o possuidor notificado, comparecido à Coordenadoria de Habitação para assinatura do contrato, o Município de Erechim poderá entrar com processo administrativo e/ou judicial para retomada do imóvel. (Redação dada pela Lei n.º 5.631/2014)

§ 3.º Não sendo firmado contrato no mesmo ano da realização da avaliação, o valor do imóvel designado pela Comissão será atualizado pela URM (Unidade de Referência Municipal), na época na concretização do pacto, sendo que o valor poderá ser atualizado até 05 (cinco) anos da data em que foi realizada a avaliação, após esse período, será necessário proceder uma nova avaliação. (Redação dada pela Lei n.º 5.631/2014)



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**

Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

Art. 5º O adquirente poderá efetuar o pagamento do valor em até 250 vezes, cujo montante será convertido em URMS. A prestação mensal não poderá ser inferior ao valor anual de 15 URMS,

§ 1º Os pagamentos mensais não serão acrescidos de juros.

§ 2º Em caso de inadimplência, serão aplicados a multa e o juro previstos no Código Tributário Municipal.

§ 3º A inadimplência de 5 (cinco) prestações autoriza o Município a considerar toda a dívida vencida e efetuar sua execução.

§ 4º Para fins contratuais, o adquirente declarará em quantas prestações pretende quitar o terreno.

§ 5º Em casos, cuja inadimplência ocorrer por motivos de força maior, comprovados por laudo de assistente social do Município, as prestações vencidas, se o contrato for com número de prestações mensais inferior ao previsto no artigo 5º poderão ser transferidos para o final do contrato até atingir-se o número de prestações nele previsto.

Art. 6º Pago o preço, serão tomadas pelo Município todas as providências para a transferência do domínio, arcando o adquirente com todas as despesas.

§1º Para os imóveis municipais que venham a ser objeto de regularização em favor do ocupante/possuidor, fica garantido aos mesmos, quando da realização da escritura pública e respectivo registro junto ao assento da matrícula do Registro de Imóveis, a isenção do ITBI incidente no imóvel, desde que seja o primeiro adquirido pelo referido ocupante/possuidor, não sendo aplicado a Loteamentos Sociais Municipais regularmente realizados. (Acrescido pela Lei nº 4.935/2011)

§2º Entende-se por regularização de áreas do município, para efeitos deste artigo, o procedimento judicial (more legal), administrativo, através da presente lei municipal, ou até mesmo, através da legislação municipal específica, em que se busca a regularização de imóveis municipais ocupados por mais de 5 (cinco) anos, por população de baixa renda. (Acrescido pela Lei nº 4.935/2011)

§3º os terrenos, objetos de regularização, seguirão as seguintes regras quanto a cobrança do IPTU:

a) estando a área desmembrada e apta a feitura dos contratos entre os possuidores e Município de Erechim, o IPTU incidirá a partir da data da assinatura do contrato, sendo excluídos os débitos existentes anteriores, desde que o possuidor firme o contrato nos seis meses subsequentes a notificação para apresentação da documentação para regularizar;



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**

Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

b) caso o possuidor não venha a firmar contrato de financiamento nos seis meses após a notificação que noticiar a possibilidade de regularização, o IPTU será cobrado integralmente a partir daquela notificação, excluindo-se possíveis débitos anteriores, pois a partir de então o possuidor tem viabilizado a possibilidade de regulamentar o imóvel. (Acrescido pela Lei nº 4.935/2011)

Art. 7º As despesas de infraestrutura serão executadas pelos mutuários, preferencialmente por mutirão, fornecendo o Município o material necessário, quando a regularização for de núcleo de moradores.

Parágrafo único. Quando as obras não puderem ser executadas por mutirão, o Município cobrará 50% do valor da mão de obra dos moradores, na forma de contribuição de melhoria.

~~Art. 8º Os terrenos a serem regularizados pela presente lei não poderão ser inferiores a 175 m<sup>2</sup> bem como superiores a 360 m<sup>2</sup>.~~

Art. 8º Os terrenos a serem regularizados pela presente lei não poderão ser, respectivamente, inferiores a 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), e superiores a 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados). (Redação dada pela Lei 4.045/06)

Art. 9º Os núcleos de moradores, cujas áreas não foram loteadas, sofrerão o parcelamento a ser efetuado pelo Município, respeitadas as dimensões mínima e máxima do artigo anterior.

Art. 10. As áreas, dentro do loteamento, cuja ocupação não permitir o desmembramento em lotes com as dimensões previstas, serão deixados em condomínio, tão somente com a especificação das áreas ocupados por cada morador.

Art. 11. Da área em condomínio será outorgado título de uso a cada condômino, correspondente à fração que cada um ocupa, preenchidas as condições do artigo 2º.

§ 1º O usuário, fica obrigado ao previsto no artigo 3º, sendo a obrigação do titular de uso permanente.



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**

Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

§ 2º O Município criará loteamentos com a finalidade específica de relocação de moradias, sendo os terrenos alienados nas condições previstas nesta lei, para receber os usuários dos condomínios remanescentes nos núcleos loteados.

§ 3º Dos condomínios remanescentes, serão relocados para os loteamentos previstos no § 2º tantos usuários quantos necessários, para que a área de cada um fique com as dimensões mínimas previstas no art. 8º, nele permanecendo os usuários com maior tempo de moradia na área.

§ 4º Se por motivo de força maior o adquirente ou usuário necessitarem alienar ou fazer cessão do uso, somente poderá concretizar o fato, com autorização do Município, expedida pelo Sr. Prefeito Municipal, ou Secretário por ele designado.

Art. 12. O Executivo Municipal procederá a regularização da transferência de posse dos imóveis ocorrida entre os mutuários e atuais ocupantes, nos núcleos habitacionais Agrícola I e II e Paiol Grande I e II observado:

- a) Os contratos deverão estar com suas prestações rigorosamente em dia.
- b) O atual ocupante deverá estar na posse do imóvel e ocupando-a para moradia de sua família, pelo período mínimo de doze meses.
- c) O novo mutuário assumirá todas as obrigações previstas no contrato existente.

Art. 13. Em todas as regularizações efetuadas por lei específica, o Executivo Municipal fica autorizado a fazer a correção de eventuais erros dos nomes dos beneficiados, bem como a substituição de seus atuais beneficiados se a posse foi transferida a outrem observado:

- a) Que tenham sido cumpridas as previsões da lei específica ou do contrato e os compromissos financeiros estejam rigorosamente em dia;
- b) Que a posse tenha sido transferida por pelo mínimo a 12 (doze) meses;
- c) O novo beneficiado assumirá com o Município todas as obrigações ainda não cumpridas pelo primeiro beneficiado.

Art. 14. Os imóveis do Município, afetados ou com destinação específica, somente poderão ser objeto de cessão de uso.



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**

Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

Art. 15. A cessão de uso, cujo título será concedido por via administrativa, será exclusivamente para moradia, devendo o ocupante comprovar que lá residiu, pelo período de 5 (cinco) anos, até 30 de junho de 2001, sem interrupção e sem oposição.

Art. 16. O ocupante de áreas que tenham destinação específica, em especial as áreas verdes, poderão ter seu direito de uso assegurado em outra área, indicada pelo município.

Art. 17. Se mais conveniente para o Município, face o número de ocupantes, as áreas de uso pré-estabelecido, ou áreas verdes, poderão ser desafetadas e transferidas para o patrimônio disponível do Município.

~~§ 1º Se a desafetação for sobre área verde, esta deverá ser substituída por outra, com aprovação da FEPAM e anuência do loteador.~~

§ 1º Se a desafetação for sobre área verde, esta deverá ser substituída por outra, com aprovação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente. (Redação dada pela Lei 4.045/06)

§ 2º A nova área afetada deverá ser especificada junto ao Projeto de loteamento original, bem como o gravame registrado no RI (Registro de Imóveis).

§ 3º As áreas transferidas ao Patrimônio disponível do Município serão regularizadas nos parâmetros estabelecidos pela presente lei.

Art. 18. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ERECHIM, 21 DE MAIO DE 2003.

ELOI JOÃO ZANELLA  
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se.  
Data supra.

ADEMAR DE GERONI  
Sec. Mun. de Administração.