



CÂMARA MUNICIPAL DE JUIZ DE FORA

Gabinete do Vereador Luiz Otávio Fernandes Coelho - Pardal

Justificativa

Crescimento demográfico da cidade, desenvolvimento das regiões, construção de condomínio de lotes ou loteamentos sem a chancela estatal, como ocorreu na localidade de Torreões, justifica a urgência na criação de norma legal para fins de regularização dessas construções. Em Torreões temos áreas de urbanização específica e outras bem próximas que não estão enquadradas assim, mas que possuem condomínios com construções residenciais.

A manutenção de condomínios ou loteamentos irregulares causa prejuízos aos adquirentes dos lotes, ao Poder Público Municipal e a toda sociedade. As consequências da não regularização fundiária podem ser identificadas abaixo:

Renúncia de receita: União, Estados e Município deixam de arrecadar valores expressivos em tributos diretos (IPTU, ITCMD, IR, ITBI) e indiretos. Diversas operações imobiliárias são desconhecidas do FISCO, tais como Compra e Venda, Cessões de Direitos, Doações, entre outras.

Insegurança jurídica: judicialização de conflitos possessórios, afastamento de investidores, riscos ao sistema financeiro de garantia imobiliária, fragilização do direito real de propriedade/fortalecimento da posse.

Ausência ou precariedade de infraestrutura: maior gasto com saúde e serviços públicos em decorrência da ausência de água tratada, saneamento, iluminação, mobilidade, entre outros.

Danos à sociedade: cidades desordenadas, desrespeito ao meio ambiente e abandono social.

A solução para esses problemas é uma política pública que visa identificar a irregularidade fundiária urbana ou rural, qualificá-la, dimensioná-la e superá-la mediante procedimento com medidas multisetoriais a resgatar a legalidade do núcleo urbano. Identificado núcleo que precisa ser regularizado, com em torreões, é recomendável a regularização fundiária, concretizando inclusive o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.