

LEI Nº 1691 DE 29 DE NOVEMBRO DE 2017.

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A OUTORGAR LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA, CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO E CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA, DE IMÓVEIS PÚBLICOS CONSTRUÍDOS OU ADQUIRIDOS NO ÂMBITO DA POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL DE SOBRAL, NA FORMA QUE INDICA.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE SOBRAL** aprovou e o Prefeito Municipal sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar a Legitimação Fundiária, a Concessão de Uso Especial para Moradia (CUEM) e a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) de bem público municipal, com a finalidade de promover a regularização fundiária dos imóveis inseridos no âmbito da Política Habitacional de Interesse Social do Município de Sobral, observadas as diretrizes estabelecidas nesta Lei.

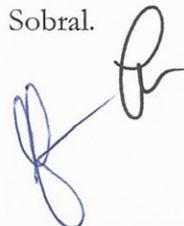
Parágrafo único. As concessões de que trata o caput deste artigo serão efetivadas pela Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social (SDHAS), por meio da Unidade de Gerenciamento de Projeto de Regularização Fundiária Urbana e Rural (UGP-RFUR), observados os fundamentos, objetivos e instrumentos disciplinados nesta Lei.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º Serão utilizados, para fins de regularização fundiária dos imóveis, residenciais ou não, inseridos no âmbito da Política Habitacional de Interesse Social do Município de Sobral, os seguintes instrumentos:

- I – Legitimação Fundiária;
- II - Concessão de Direito Real de Uso;
- III - Concessão de Uso Especial para fins de Moradia.

Art. 3º A Legitimação Fundiária, a Concessão de Uso Especial para Moradia (CUEM) e a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), serão outorgados pelo titular da Secretaria Municipal dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social (SDHAS), nos casos destinados à regularização fundiária dos imóveis que possuem a Permissão de Uso dos imóveis inseridos no âmbito da Política Habitacional de Interesse Social do Município de Sobral.



§1º A Legitimação fundiária destina-se ao reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária no âmbito da política de Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

§2º O termo de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) destina-se à regularização dos imóveis de uso exclusivamente residencial.

§3º O termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) poderá ser outorgado para a regularização de imóveis com fins residenciais ou comerciais.

§4º Caberá à Secretaria Municipal dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social (SDHAS), por meio da Unidade de Gerenciamento do Projeto de Regularização Fundiária Urbana e Rural (UGP-RFUR), definir quais dos instrumentos descritos nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo é o mais adequado para promover a regularização do imóvel, devendo, conforme o caso, garantir a participação da população por meio de audiência pública ou por representação constituída por membros da comunidade envolvida.

Art. 4º As famílias que ocuparem, mansa e pacificamente, áreas públicas urbanizadas, poderão formular pretensão para regularização das suas permanências, nos termos da presente Lei, independentemente da destinação ulterior que a referida porção ostentar, salvo nos casos em que o imóvel se situar em áreas de proteção ambiental, de segurança, bem como as destinadas à ações, projetos e planos do sistema viário do Município.

Parágrafo único. Cada família receberá o benefício de que trata esta Lei uma única vez, devendo a outorga ser concedida preferencialmente para a matriarca da família.

Art. 5º Não serão beneficiadas com as concessões de que trata esta Lei:

I - pessoas já contempladas com regularização fundiária de imóveis de programas habitacionais executados pelo Governo Federal, Estadual e Municipal;

II - detentores de imóveis obtidos através de programas de habitação de interesse social (HIS) em qualquer parte do país;

III - proprietário de outro imóvel, urbano ou rural.

Art. 6º A Concessão de Uso Especial para Moradia (CUEM) e a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) deverá ser inscrito no cartório de registro de imóveis competente, bem como o seu cancelamento.

§1º Quando destinado à programa ou projeto habitacional de interesse social, o termo de Concessão de Uso Especial para Moradia (CUEM) ou de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) terá caráter de escritura pública, devendo, para tanto, ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§2º No caso de imóveis considerados de interesse social, fica dispensado a realização de procedimento licitatório para fins de formalização do termo de Concessão de Uso Especial para Moradia (CUEM) ou de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), consoante dispõe o art. 17, inciso I, alíneas "f" e "h" da Lei nº 8.666/1993.



Seção I
Da Legitimação Fundiária

Art. 7º A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§1º Apenas na regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§3º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§4º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 8º Aplica-se à regularização fundiária, no que couber, as disposições da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Seção II
Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 9º A regularização fundiária poderá ser realizada por meio de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), a título gratuito, ao ocupante de imóvel urbano de domínio do Município, atendidos os requisitos previstos na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no art. 183 da Constituição Federal.

Art. 10. Para a outorga de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), deverão ser atendidos os seguintes requisitos:



I - a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - o imóvel somente poderá ser utilizado para fins de moradia do beneficiário ou de sua família;

III - a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, contados até a data de 22 de dezembro de 2016, ininterruptamente e sem oposição;

IV - o ocupante ou qualquer outro membro de sua entidade familiar não pode ser proprietário ou, a qualquer título, possuidor, detentor ou ocupante de outro imóvel, urbano ou rural.

Parágrafo único. Atendidos os requisitos dos incisos II, III e IV, poderá ser concedido uso especial para fins de moradia em imóveis com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que indivisíveis.

Seção III Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 11. A regularização fundiária de interesse social poderá ser realizada por meio de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), de forma gratuita ou onerosa, ao ocupante de imóvel urbano de domínio do Município, atendidos os requisitos previstos no Decreto-Lei n° 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 12. A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) de que trata esta Lei será gratuita nos casos em que o beneficiário preencha os seguintes requisitos:

I - tenha renda familiar inferior a 03 (três) salários mínimos mensais;

II - a área ocupada seja igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - não tenha sido beneficiado por outro programa habitacional público ou privado;

IV - não tenha sido beneficiado por outro programa de regularização fundiária no Município de Sobral;

V - não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural;

VI - comprometa-se a utilizar o imóvel preponderantemente com a finalidade no qual foi concedido.

Parágrafo único. A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) gratuita poderá ser outorgada nos casos em que exista atividade econômica de pequeno porte, desde que a atividade esteja conjugada com a utilização do imóvel para fins de moradia de forma predominante.

Art. 13. A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) será outorgada de forma onerosa nos seguintes casos:

I - quando o beneficiário possuir renda familiar superior a 03 (três) salários mínimos mensais;

II - quando o imóvel possuir área superior a 250 m²;



III – quando o beneficiário não conseguir comprovar documental ou formalmente que preenche os requisitos para a concessão de forma gratuita;

IV - quando o órgão responsável identificar que a natureza do imóvel e os indicadores de poder aquisitivo recomendem que a concessão deva se dar de forma onerosa.

§1º Quando a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) for outorgada de forma onerosa, deverá ser fixado no projeto de regularização fundiária a contraprestação mensal a que os beneficiários estarão sujeitos, a ser fixada observando a planta de valores do Município, a área total utilizada, bem como a avaliação da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, ou unidade equivalente.

§2º Para fins de fixação da contraprestação mensal, nos termos do parágrafo anterior, a avaliação deverá recair somente pela faixa que exceder a área de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 14. Para a obtenção da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) de que trata esta Lei deverá ser observado o seguinte:

I – a utilização do imóvel somente poderá ser utilizado de acordo com a destinação prevista no Termo de Concessão;

II – a impossibilidade de transferência dos direitos concedidos sem prévia e expressa autorização da Administração Pública Municipal, sob pena de nulidade do ato;

III – a vedação de fracionamento ou remembramento das áreas dadas em Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), sem prévia e expressa autorização da concedente.

Art. 15. A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) será outorgada por meio de Termo Administrativo, que será inscrito e arquivado em livros próprios, mantidos pela Unidade de Gerenciamento de Projeto de Regularização Fundiária Urbana e Rural (UGP-RFUR), vinculada à Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social (SDHAS), devendo, ainda, ser aberta a matrícula ou realizada a averbação individualizada de cada unidade habitacional, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§1º O termo administrativo de que trata o caput deste artigo deverá conter como uma das cláusulas obrigatórias as condicionantes estabelecidas no art. 12 desta Lei, e servirá como instrumento hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§2º A Unidade de Gerenciamento de Projeto de Regularização Fundiária Urbana e Rural (UGP-RFUR), vinculada à Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social (SDHAS), deverá disponibilizar termo administrativo padrão.

CAPÍTULO II DA RESOLUÇÃO

Art. 16. A Concessão de Uso Especial para Moradia (CUEM) e a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) serão revogadas nas seguintes hipóteses:

I – quando houver o abandono do imóvel por mais de 90 (noventa) dias, decorridos após efetiva ocupação do concessionário;



II - nos casos de desvio de finalidade do imóvel identificado no termo de concessão, sem anuência expressa da concedente;

III - nos casos de venda, promessa de venda, doação, arrendamento, locação e cessão, a qualquer título, sem anuência expressa da concedente;

IV - quando, em tempo obrigatoriamente fixado no termo, o concessionário não houver dado à área a destinação prevista;

V - quando ocorrer descumprimento de cláusula prevista no Termo Administrativo de Concessão;

VI - por inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias da data prevista para apresentação da contraprestação pecuniária, quando a concessão for onerosa.

§1º Na hipótese prevista no inciso I deste artigo, o Município de Sobral poderá, mediante procedimento administrativo, retomar a posse direta do imóvel abandonado, notificando o concessionário, inclusive por edital, e abrindo prazo não inferior a 10 (dez) dias para apresentação de defesa, a contar do momento da efetiva notificação ou da publicação do edital.

§2º Nos demais casos de revogação da concessão, a concedente notificará e abrirá prazo não inferior a 15 (quinze) dias para que o concessionário ou aquele que estiver no usufruto do imóvel apresente defesa administrativa.

§3º Revogada a concessão, o imóvel concedido, bem como as benfeitorias porventura realizadas no imóvel no prazo da concessão, reverter-se-ão ao patrimônio do Município.

CAPÍTULO III DA TRANSFERÊNCIA

Art. 17. A Concessão de Uso Especial para Moradia (CUEM) e a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) poderá ser transferida por ato “inter vivos”, por sucessão legítima ou testamentária, salvo disposição em contrário.

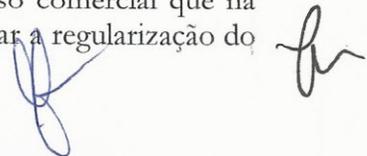
Parágrafo único. A transferência “inter vivos” somente poderá se dar com a expressa anuência da concedente.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. A administração dos cadastros, o controle da emissão, o registro, a transferência e a resolução dos termos de concessão será realizado pela Unidade de Gerenciamento de Projeto de Regularização Fundiária Urbana e Rural (UGP-RFUR), vinculada à Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social (SDHAS).

Parágrafo único. A Unidade de Gerenciamento de Projeto de Regularização Fundiária Urbana e Rural (UGP-RFUR) manterá cadastro atualizado dos beneficiários contemplados.

Art. 19. Os beneficiários de unidades habitacionais ou de uso comercial que na data de publicação desta Lei não possuam os documentos hábeis a comprovar a regularização do



seu imóvel, deverão buscar a aludida regularização junto à Unidade de Gerenciamento de Projeto de Regularização Fundiária Urbana e Rural (UGP-RFUR), vinculada à Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social (SDHAS), sob pena de serem adotadas as providências cabíveis.

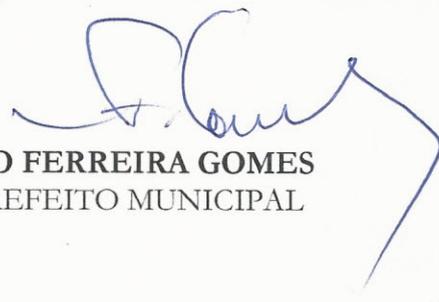
Art. 20. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social de que trata esta Lei.

Art. 21. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos do registro da outorga da Concessão de Uso Especial para Moradia (CUEM) e a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), havendo a manutenção das condições que autorizaram as referidas concessões, o beneficiário terá direito a conversão automática destas em título de propriedade, a requerimento do interessado perante o Registro de Imóveis competente.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 23. Ficam revogadas as disposições em contrário.

**PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES JÚNIOR, em
29 de novembro de 2017.**


IVO FERREIRA GOMES
PREFEITO MUNICIPAL


Município de Sobral
Antonio Mendes Carneiro Júnior
Procurador Adjunto
OAB/CE 18.985