



DECRETO

Nº 7355/2018

“Regulamenta a Lei Municipal nº 2.511/2017, que dispõe sobre a regularização de posse em terras devolutas municipais e dá outras providências.”

FELIPE AUGUSTO, Prefeito de São Sebastião, no uso de suas atribuições legais, e, no uso de suas atribuições em conformidade com o artigo 17 da Lei Municipal 2.511/2017,

DECRETA:

Artigo 1º - Aplica-se o instrumento da regularização de posse, sem prejuízo de outros previstos na lei, a imóveis inseridos em terras devolutas municipais na forma e condições estabelecidas nesta lei.

§1º - O município considera regularizados todos os imóveis urbanos, inseridos em terras devolutas municipais regularmente transmitidas pelo Estado de São Paulo, cuja titularidade tenha sido alvo de decisão judicial em ação de usucapião com trânsito em julgado e cuja descrição constante do registro imobiliário seja certa, determinada e localizável.

§2º - O município considera passível de regularização de posse, mediante termo de consolidação de domínio, em procedimento individual ou coletivo em REURB, todos os imóveis com registros imobiliários inseridos em terras devolutas municipais, regularmente transmitidas pelo Estado de São Paulo, desde que preencham os requisitos desta lei.

§3º - Caso sejam utilizados outros instrumentos para a regularização fundiária urbana em terras devolutas municipais, eles deverão seguir os mesmos requisitos e critérios para a regularização de posse de interesse social ou onerosa previstos nesta lei.

§4º - Não serão passíveis de regularização de posse as terras devolutas municipais reservadas de que trata o artigo 7º da Lei Municipal nº 2.511/2017, assim como aquelas destinadas ao uso público dos demais entes federativos, seus órgãos, entidades, empresas e concessionárias.

§5º - A regularização de posse como instrumento de titulação de imóveis urbanos que não tenham registros imobiliários sobrepostos às terras devolutas municipais, será realizada no âmbito da REURB prevista na Lei Federal nº 13.465/2017, e normas regulamentadoras.

Artigo 2º - A regularização de posse de interesse social será gratuita ao ocupante brasileiro, pessoa física, não proprietário de outro imóvel, que mantiver, sem oposição, posse efetiva, por prazo mínimo e ininterrupto de 5 (cinco) anos, de imóvel não superior a 250,00 m², em área passível de regularização urbanística e ambiental.

§ 1º - Para fazer jus à gratuidade, o ocupante deverá declarar a impossibilidade de pagar o valor previsto para a regularização de posse onerosa, sem prejuízo do próprio sustento ou de sua família.



§ 2º - O ocupante que tenha sido beneficiado em outro processo de regularização fundiária ou programa habitacional não terá direito à gratuidade de que trata este artigo.

§3º - Caso a área do imóvel do qual se pretenda a regularização de posse de interesse social ultrapasse 250,00 m², até o limite de 1.000,00 m², para fazer jus ao benefício o ocupante deverá comprovar posse efetiva, por prazo mínimo e ininterrupto de 10 (dez) anos, sem oposição.

§4º - Para a caracterização da Regularização de Posse de Interesse Social também serão considerados, se necessário, os critérios previstos na Lei Federal nº 13.465/2017 e demais normas que dispõem sobre a regularização fundiária de interesse social.

§5º - O ocupante que, não utilizando o imóvel a ser regularizado para fins residenciais ou para fins de interesse público ou social devidamente reconhecidos, exercer posse sobre mais de um imóvel em terras devolutas passíveis de regularização, não fará jus à gratuidade de que trata este artigo, ainda que não seja proprietário de outro imóvel.

Artigo 3º - A regularização de posse será onerosa ao ocupante, pessoa física ou jurídica, que mantiver, sem oposição, posse efetiva de imóvel, por prazo mínimo e ininterrupto de 5 (cinco) anos.

§1º - Considera-se posse efetiva para os fins deste artigo a exploração de acordo com o zoneamento, desde que comprovado o pagamento de todos os tributos municipais.

§2º - A alienação onerosa de que trata este artigo operar-se-á mediante o pagamento de 10% (dez por cento) calculado sobre o valor venal do terreno.

§3º - No caso de regularização de posse de unidade autônoma em condomínio vertical ou horizontal, inclusive com o registro imobiliário, conforme §2º do artigo 1º desta lei, a alienação onerosa operar-se-á mediante o pagamento de 10% (dez por cento) calculado sobre uma proporção do valor venal de todo o terreno do empreendimento, considerado o número de unidades existentes, devendo ser calculada pela totalidade do condomínio.

§4º - Por motivo de interesse público ou social, em especial as características do uso dado ao imóvel, o cumprimento da função social da propriedade, bem como a relevância econômica e social da ocupação, a regularização de posse poderá ser deferida com dispensa do pagamento do valor previsto no § 2º.

§5º - Considerara-se de relevância social e, portanto, dispensada do pagamento estipulado neste artigo, à regularização de posse do imóvel ocupado por núcleo familiar ou por famílias em composesse, que tenha características de tradicionalidade caiçara, quilombola ou indígena.

§6º - Considerara-se de relevância social e, portanto, dispensada do pagamento estipulado neste artigo, à regularização de posse do imóvel ocupado por entidade religiosa ou assistencial que seja destinado aos seus fins, ainda que em área superior a 1.000,00 m².

§ 7º - Em caso de regularização de posse em REURB, os ocupantes que não preencham os requisitos para a gratuidade previstos no art.2º ou para a dispensa previstas nos §§4º, 5º e 6º do art.3º deste decreto, deverão indicar a forma de pagamento no requerimento inicial ou em 15 (quinze) dias da notificação da Prefeitura Municipal .

Artigo 4º - A Prefeitura Municipal identificará as pessoas físicas ou jurídicas ocupantes de áreas de terras devolutas municipais.



§1º - Identificados os ocupantes nos termos do caput, poderá intimá-los, para que, no prazo de 30 (trinta) dias, manifestem seu interesse na regularização de posse nos termos desta lei.

§2º - A intimação será promovida por meio de carta contra recibo ou, no caso de recusa de recebimento, mediante edital publicado uma vez no Diário Oficial do Estado e em jornal de grande circulação local.

§3º - Em caso de ausência de manifestação ou manifestação intempestiva serão adotadas as providências cabíveis visando à incorporação do imóvel ao patrimônio municipal, inclusive com o cancelamento dos respectivos registros imobiliários e cadastros municipais para fins tributários.

§4º - As terras devolutas encontradas vagas e as declaradas de interesse e não passíveis de regularização serão incorporadas ao patrimônio do município e destinadas, preferencialmente, para projetos de interesse público e social.

§5º - A intimação de que trata o §2º poderá ser dispensada em procedimento de REURB nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

Artigo 5º- A Prefeitura Municipal realizará direta ou indiretamente, em parcerias, os serviços de cadastramento e de levantamento topográfico georreferenciado dos imóveis objetos de regularização posse em terras devolutas municipais.

§1º - O serviço de levantamento topográfico georreferenciado poderá ser dispensado, caso haja conferência e concordância técnica da Prefeitura Municipal, em relação à planta e memorial descritivo do levantamento topográfico georreferenciado apresentados pelo ocupante individualmente, para fins de consolidação de domínio, ou coletivamente, para fins de REURB.

§ 2º – Os ocupantes beneficiários da regularização de posse gratuita ou outro instrumento legalmente admitido para titulação em REURB-S serão isentos dos custos relativos aos serviços técnicos realizados pela Prefeitura Municipal ou seus parceiros.

§ 3º – No caso de regularização de posse gratuita, fica dispensada a apresentação do laudo de classificação do imóvel rural ou com características rurais, mantida, porém, no caso de imóvel urbano, o apontamento do valor venal pela Prefeitura Municipal.

§ 4º - Todo levantamento previsto neste artigo deverá contar com a delimitação das áreas necessárias à proteção dos ecossistemas naturais, inclusive áreas de preservação permanente e inseridas em Unidade de Conservação.

§ 5º - A REURB realizada em terras devolutas municipais seguirá as especificações técnicas e procedimentos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017, e normas regulamentadoras.

Artigo 6º - Terá legitimidade para requerer e assinar a regularização de posse mediante termo de consolidação de domínio o ocupante, por si ou representante legal, que figure como proprietário no registro imobiliário, ainda que em condomínio, assim como o inventariante legalmente habilitado como representante do espólio na mesma condição.

§1º - Caso a regularização de posse mediante termo de consolidação de domínio não tenha sido solicitada por todos os condôminos, não será deferido o parcelamento do valor da alienação previsto no art.12 da Lei nº 2.511/2017, devendo o pagamento ser integral.



§2º - Terá legitimidade para assinar o termo de consolidação qualquer um dos condôminos em nome dos demais, desde que tenha sido realizado o pagamento integral pela regularização de posse da área integral do condomínio simples, edifício ou de lotes, em favor dos demais titulares de domínio e de direitos reais que figurarem no registro imobiliário, respeitados os direitos e titularidades tais como constituídos no registro imobiliário.

§3º - O procedimento individual de regularização de posse por consolidação de domínio terá as seguintes fases:

I - Protocolo do pedido com os seguintes documentos:

- a) Requerimento devidamente preenchido;
- b) Comprovante de pagamento da taxa de abertura de processo administrativo;
- c) Comprovante de adimplência tributária do imóvel;
- d) Certidão atualizada do Cartório de Registro de Imóveis;
- e) Se pessoa física: Cópia simples do RG, CPF e comprovante de endereço do requerente ou representante legal;
- f) Se pessoa jurídica: Cópia cartão CNPJ, contrato social, estatuto e suas alterações;
- g) Procuração para caso de representante legal;
- h) Requerimento de subtração de área da União se for o caso;
- i) Levantamento topográfico georreferenciado nos moldes do art.5º deste Decreto ou requerimento para que seja realizado, em caso de regularização de posse de interesse social; e
- j) Comprovações quanto ao enquadramento nos requisitos para a gratuidade previstos no art.2º ou para a dispensa prevista nos § 4º, § 5º e §6º do art.3º deste Decreto, se for o caso.

II - Análise técnica e jurídica preliminares;

III - Realização de eventuais trabalhos técnicos requeridos;

IV - Conclusão dos trabalhos técnicos requeridos ou aprovação dos trabalhos técnicos apresentados;

V - Cientificação do ocupante para que em 15 (quinze) dias se manifeste ou complemente documentos e, no caso de alienação onerosa, indique a forma de pagamento da regularização de posse;

VI - Publicação em jornal local da conclusão dos serviços técnicos e abertura do prazo de 30 (trinta) dias para eventuais impugnações com fundamento exclusivo nas restrições constantes desta lei; e

VII - Conclusão da instrução com a manifestação jurídica final e decisão do Secretário de Habitação e Regularização Fundiária.

§5º - A consolidação de domínio de que trata este Decreto se restringe à parte do imóvel sobreposta ao imóvel de domínio do município, excluídas as terras devolutas municipais reservadas de que trata o artigo 7º da Lei Municipal nº 2.511/2017, assim como aquelas destinadas ao uso público dos demais entes federativos, seus órgãos, entidades, empresas e concessionárias.



Artigo 7º - Concluída a instrução do procedimento individual de regularização de posse por consolidação de domínio e colhida à manifestação jurídica final, sem prejuízo da manifestação de eventual comissão constituída para este fim pelo Poder Executivo, os autos serão encaminhados ao Prefeito Municipal para decisão sobre a regularização.

Artigo 8º - No caso de regularização de posse onerosa por consolidação de domínio, deferido o pedido e cientificado o interessado, terá ele o prazo de 10 (dez) dias para depositar o preço integral ou efetuar o pagamento da primeira parcela, nos termos do art.12 da Lei Municipal nº 2.511/2017.

Artigo 9º - Depositado o preço integral, paga a primeira parcela ou deferida à gratuidade ou isenção, será lavrado o competente instrumento de regularização de posse, escritura pública ou termo de consolidação de domínio, que será assinado pelo ocupante e pelo Prefeito Municipal, com cláusulas resolutivas previstas no art.14 da Lei Municipal nº 2.511/2017, a seguir descritas:

I - Promover o licenciamento ambiental de sua atividade, se exigido pela legislação, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias;

II – Efetivar o registro do título de domínio ou a averbação do termo de consolidação de domínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias;

III – pagar integralmente o preço, no caso de regularização de posse onerosa.

§1º - Fica delegado ao Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária poderes para assinar o Termo de Consolidação de Domínio, bem como, emitir portarias que disciplinem e detalhem os procedimentos previstos neste Decreto no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

§2º - Os prazos previstos nos incisos I e II desde artigo poderão ser prorrogados caso iniciado o procedimento dentro dos mesmos, mas ainda haja pendência quanto à análise e à aprovação.

§3º - A titulação mediante regularização de posse ou a expedição de termo de consolidação de domínio poderão ser deferidos no âmbito da REURB, seguindo os procedimentos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017, e normas regulamentadoras.

Artigo 10 – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião, 30 de novembro de 2018.

FELIPE AUGUSTO
Prefeito