

LEI

Nº 2511/2017

Dispõe sobre a regularização de posse em terras devolutas municipais, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL de São Sebastião, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

Art. 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.

§2º – O município considera passível de regularização de posse, mediante termo de consolidação de domínio, 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.

Art. 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

LEI

Nº 2511/2017

benefício o ocupante deverá comprovar posse efetiva, por prazo mínimo e ininterrupto de 10 (dez) anos, sem oposição.

Art. 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, não se limitando à metragem estabelecida no caput, 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.

Art. 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.

LEI

Nº 2511/2017

Art. 5º - As terras devolutas a que se refere esta lei são aquelas apuradas em discriminação judicial ou administrativa, nos termos da lei, transmitidas ao município pelo Estado de São Paulo.

Art. 6º - Identificadas áreas urbanas ou com características urbanas em terras devolutas estaduais não reservadas, deverá o município requerer a transferência ao seu patrimônio para fins de interesse público ou social.

Art. 7º - São consideradas reservadas as terras devolutas municipais necessárias à consecução de projetos de interesse público ou social, caracterizado em lei ou ato regulamentar, especialmente o Plano Diretor Municipal bem como aquelas necessárias à proteção dos ecossistemas naturais, conforme art. 225, § 5º da Constituição Federal e art. 203 da Constituição do Estado de São Paulo.

Art. 8º- A Prefeitura Municipal realizará os serviços de cadastramento e de levantamento topográfico georreferenciado dos imóveis objetos de regularização posse.

§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.

§ 2º – Os ocupantes beneficiários da regularização de posse gratuita prevista nesta lei serão isentos dos custos relativos aos serviços técnicos.

§ 3º – No caso de regularização de posse gratuita, fica dispensada a apresentação do laudo de classificação do imóvel rural ou com características rurais.

§ 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.

Art. 9º - Concluídos os trabalhos técnicos, dar-se-á ciência ao ocupante, que terá 15 (quinze) dias para se manifestar, oportunidade em que, no caso de alienação onerosa, deverá indicar a forma de pagamento da regularização de posse.

Parágrafo único - Esgotado o prazo para o ocupante se manifestar ou manifestando este sua anuência, será publicada a conclusão dos serviços técnicos e, da data dessa publicação, correrá prazo de 30 (trinta) dias para a impugnação, a ser feita pelo cidadão, com fundamento exclusivo nas restrições constantes desta lei.

Art. 10 - Concluída a instrução do processo e colhida a 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.

LEI

Nº 2511/2017

Art. 11 - No caso de regularização de posse onerosa, 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.

Art. 12 - O pagamento de que trata o artigo 11 desta lei poderá ser feito em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e consecutivas, acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, corrigindo-se monetariamente o saldo pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, a cada 12 (doze) meses, ou por índice que venha a substituí-lo.

§ 1.º - O valor da parcela não poderá ser inferior a 20 (vinte) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo - UFESPs ou Valor Referência do Município - VRM, quando este entrar em vigor.

§ 2.º - Ocorrendo atraso no pagamento de parcela, serão cobrados juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados "pro rata die", e, em caso de atraso superior a 30 (trinta) dias, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela cujo pagamento não foi efetuado.

§ 3º - Existindo débito pendente, não serão aceitos pagamentos das parcelas sequenciais.

§ 4º - A falta de pagamento de 3 (três) parcelas consecutivas, independentemente de notificação ou aviso, acarreta a resolução do instrumento firmado.

§ 5º - Ocorrendo qualquer condição resolutive constante do instrumento, fica a Fazenda do Estado autorizada a adotar as providências cabíveis para se imitir na posse do imóvel e promover o cancelamento dos registros imobiliários em nome do interessado, ou promover a execução segundo critério de conveniência e oportunidade.

Art. 13 - Depositado o preço integral, paga a primeira parcela ou deferida à gratuidade, na hipótese do artigo 3º, será lavrado o competente instrumento de regularização de posse, escritura pública ou termo de consolidação de domínio, com cláusulas resolutivas, que será assinado pelo ocupante e pelo Prefeito Municipal.

Art. 14 - Deverá constar do instrumento de regularização de posse, como condição resolutive, a obrigatoriedade de o beneficiário, na forma lei:

I - Promover o licenciamento ambiental de sua atividade, se exigido pela legislação;

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;

III – pagar integralmente o preço fixado nos termos do artigo 12.



GABINETE DO
PREFEITO

PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA ESTADO DE SÃO PAULO



LEI

Nº 2511/2017

Art. 15 - Os recursos advindos da regularização de posse onerosa serão depositados no Fundo Municipal de Habitação, e divulgados quando das reuniões bimestrais de seu Conselho Gestor.

Art. 16 - O procedimento administrativo para a regularização de posse observará a disciplina formal estabelecida em decreto, a ser expedido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta lei.

Art. 17 - A presente Lei pode ser regulamentada por Decreto pelo Chefe do poder executivo.

Art. 18 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

São Sebastião, 01 de novembro de 2017.

FELIPE AUGUSTO
Prefeito