



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

LEI N° 1.514, DE 26 DE JULHO DE 2017.

*DISPÕE SOBRE MEDIDAS VOLTADAS À
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE
INTERESSE SOCIAL EM IMÓVEIS DO
MUNICÍPIO DE SÃO FIDÉLIS E DOS DEMAIS
ENTES DA ADMINISTRAÇÃO DIRETA E
INDIRETA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

A CÂMARA MUNICIPAL aprovou e eu, **AMARILDO HENRIQUE ALCÂNTARA**
sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece normas disciplinadoras da regularização fundiária de interesse social em imóveis do Município de São Fidélis, e de suas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista, situados em áreas urbanas ou rurais.

§ 1º As áreas de interesse social, objeto de regularização e com processos constituídos pela Prefeitura, terão prioridade na regularização fundiária estabelecida pela presente Lei.

§ 2º A prioridade na regularização fundiária de interesse social dos imóveis do Município, e de suas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista, será destinado para projetos de habitação de interesse social, preferencialmente utilizando os instrumentos de concessão de direito real de uso, doação, concessão de uso especial para fins de moradia e



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

direito de superfície.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II - regularização fundiária de interesse social: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público, que visem a adequar assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, desde que os beneficiários sejam famílias com renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos e não sejam proprietárias de outro imóvel;

III - áreas destinadas a uso público: aqueles referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

IV - Equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

V - Infraestrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

VI - demarcação de terrenos para fins de regularização fundiária de



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

interesse social: procedimento técnico-administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, cadastra e demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

VII - assentamentos informais: assentamentos urbanos, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

VIII - ente público: o Município de São Fidélis ou qualquer uma de suas autarquias, fundações, empresas públicas ou sociedades de economia mista.

TÍTULO II

DA REGULARI ZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Capítulo I

DA IDENTIFICAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS MUNICIPAIS PARA FINS DE REGULARI ZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO I

DO INVENTÁRIO DOS IMÓVEIS MUNICIPAIS

Art. 3º Os bens imóveis do Município e dos demais entes da Administração Indireta municipal devem ser objeto de medidas de identificação, inventário, registro e fiscalização, bem como de regularização das ocupações neles existentes.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

Art. 4º Compete aos entes públicos municipais organizar e manter sistema de informações sobre os seus respectivos bens, que conterà, além de outros dados relativos a cada imóvel:

I - a localização e a área (localização, área, limites e confrontantes);

II - a respectiva matrícula no registro de imóveis competente;

III - o uso dado ao imóvel;

IV - a indicação da pessoa física ou jurídica à qual, por qualquer instrumento, o imóvel tenha sido destinado; e

V - o valor atualizado, se disponível.

SEÇÃO II

DA DEMARCAÇÃO DE TERRENOS PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 5º O ente público responsável pela regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e no cadastro dos ocupantes, poderá lavrar auto de demarcação nos seus imóveis.

§ 1º O auto de demarcação deverá ser instruído com:

I - planta de situação e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

preferencialmente georeferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e o nome do pretense proprietário, quando houver;

II - planta de situação de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis, quando identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização fundiária;

III - certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;

IV - certidão passada pelo ente municipal competente de que a área pertence ao patrimônio do Município, ou de suas autarquias, fundações, empresas públicas ou sociedades de economia mista, se for o caso;

V - cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso;

VI - declaração dos ocupantes de não serem possuidores ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 2º As plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do § 1º deste artigo devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA.

Art. 6º Encaminhado o auto de demarcação ao Registro de Imóveis, o oficial, prenotando-o e autuando-o, procederá, no prazo de 30 (trinta) dias,



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

às buscas para identificação de matrículas ou transcrições correspondentes à área a ser regularizada e examinará os documentos apresentados, comunicando ao apresentante, de 1 (uma) única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro.

Art. 7º Inexistindo matrícula ou transcrição anterior e estando a documentação em ordem, o oficial deve abrir matrícula do imóvel em nome do respectivo ente público municipal apresentante e registrar o auto de demarcação, tomando por base a planta e o memorial que o instruem.

Art. 8º Havendo registro anterior, o oficial do registro de imóveis deve notificar pessoalmente o titular de domínio, no imóvel, no endereço que constar do registro imobiliário ou no endereço fornecido pelo ente público, e, por meio de edital, os confrontantes, ocupantes e terceiros interessados, para que, querendo, apresentem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação ao registro da demarcação.

§ 1º Não sendo encontrado o titular de domínio, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, que promoverá sua notificação mediante edital.

§ 2º O edital conterá resumo do pedido de registro da demarcação, com a descrição que permita a identificação da área demarcada, e deverá ser publicado por 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, em um jornal de grande circulação local, dele constando o prazo de 15 (quinze) dias para impugnação.

§ 3º A publicação dos editais de que trata este artigo será feita pelo ente municipal solicitante, que encaminhará ao oficial do registro de imóveis os



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

exemplares dos jornais que os tenham publicado.

Art. 9º Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem impugnação, o oficial do registro de imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome do ente público solicitante e registrar o auto de demarcação, procedendo às averbações necessárias nas matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso.

Parágrafo Único - Havendo registro de direito real sobre a área demarcada ou parte dela, o oficial deverá proceder ao cancelamento de seu registro em decorrência da abertura da nova matrícula em nome do ente público.

Art. 10 Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis dará ciência de seus termos ao ente público, que terá o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar.

§ 1º Não havendo acordo entre impugnante e o ente público solicitante, a questão deve ser encaminhada ao juízo competente, dando-se continuidade ao procedimento de registro relativo ao remanescente incontroverso.

§ 2º Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao registro de imóveis para que o oficial proceda na forma do art. 9 desta Lei.

§ 3º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao registro de imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao poder público.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

§ 4º A prenotação do requerimento de registro da demarcação ficará prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo juiz ou até seu cancelamento a requerimento do ente público, não se aplicando às regularizações previstas nesta Seção o cancelamento por decurso de prazo.

Art. 11 A partir do registro do auto de demarcação, o Poder Público deve elaborar plano de regularização fundiária, nos termos do art. 12 desta Lei, a ser licenciado na forma do art. 13 desta Lei.

Capítulo II

DO PROCEDIMENTO DE REGULARIIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 12 A regularização fundiária de interesse social exigirá a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa de um plano que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:

I - as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

IV - as condições para garantia da segurança da população em casos de inundações, erosão e deslizamento de encostas;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

V - a necessidade de adequação da infraestrutura básica;

VI - a forma de participação popular e controle social.

§ 1º A regularização fundiária de interesse social que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensará o plano mencionado no caput deste artigo.

§ 2º A regularização fundiária de interesse social poderá ser implementada em etapas, sendo que, neste caso, o plano referido no caput deste artigo poderá abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

§ 3º O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos e ao memorial descritivo, deverá assegurar sempre a indicação e o detalhamento das informações necessárias para o devido registro imobiliário.

Art. 13 A implantação da regularização fundiária dependerá da análise e da aprovação do seu plano, ressalvada a hipótese do § 1º do art. 12, bem como da emissão da respectiva licença urbanística e ambiental, quando for o caso.

Art. 14 O fato de não ter sido concluída a regularização jurídica da situação dominial não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

Art. 15 O plano de regularização fundiária de interesse social observará o disposto na legislação municipal que definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para a área objeto de regularização.

Parágrafo Único - É vedada a regularização de ocupações específicas que, no plano de regularização fundiária de interesse social, sejam identificadas como situadas em áreas sujeitas a inundações, deslizamentos de terra, movimentos de massa rochosa e outras situações de risco.

Art. 16 Na regularização fundiária de interesse social a que se refere esta Lei caberá ao Poder Público, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação ou o aproveitamento, e a manutenção:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no plano.

Parágrafo Único - Será admitida também, no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas públicas ocupadas nos termos desta lei a apresentação de projetos de operações urbanas consorciadas, nos termos da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001

Capítulo III

DA REGULARIZAÇÃO JURÍDICA DA SITUAÇÃO DOMINIAL

SEÇÃO I

DOS PRESSUPOSTOS

Art. 17 O Município de São Fidélis, suas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista poderão proceder à regularização jurídica da situação dominial de seus respectivos imóveis,



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

quando ocupados por população carente, utilizando, segundo o perfil sócio-econômico dos ocupantes e as características da área, dentre outros, os instrumentos previstos nos arts. 19 a 30 desta Lei.

Art. 18 É vedada a regularização de ocupações:

I - que ocorreram após a publicação desta Lei;

II - cujos beneficiários possuam renda familiar mensal superior a 5 (cinco) salários mínimos;

III - cujos beneficiários sejam possuidores, concessionários, superficiários ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

IV - que estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança pública ou segurança nacional, de preservação ambiental ou necessárias à preservação dos ecossistemas naturais, das reservas indígenas, das áreas ocupadas por comunidades remanescentes de quilombos, das vias de comunicação e das áreas reservadas para construção de hidrelétricas ou congêneres, ressalvados os casos especiais autorizados na forma da lei.

SEÇÃO II

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 19 Os imóveis dos entes públicos municipais poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, como direito real resolúvel, gratuitamente ou em condições especiais, por tempo certo ou indeterminado, a ser firmada com seus próprios ocupantes, quando naqueles for constatada a existência de:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

I - residências construídas ou imóveis ocupados por moradia.

II - estabelecimentos de uso não-residencial de âmbito local com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - imóveis localizados em Zonas Especiais de Interesse Social ou Áreas Especiais de Interesse Social, conforme Lei Municipal prevista no plano diretor ou lei orgânica municipal.

Art. 20 A concessão de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, e será registrada e cancelada no Registro de Imóveis.

§ 1º Desde o registro da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 2º Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 3º A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

§ 4º Extingue-se a Concessão de Direito Real de Uso se o concessionário adquirir a propriedade ou a Concessão de Direito Real de Uso



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

de outro imóvel.

SEÇÃO III

DA VENDA

Art. 21 Os imóveis dos entes públicos municipais poderão ser alienados aos próprios ocupantes, nas hipóteses dos incisos do artigo 19 desta lei, mediante prévia avaliação, e observados os critérios fixados em regulamento, podendo o pagamento ser efetuado em até 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais e consecutivas, observando-se, como valor mínimo da prestação, a quantia correspondente a 10% (dez por cento) do valor do salário mínimo vigente.

Art. 22 As vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura pública de compra e venda ou promessa de compra e venda em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I - garantia, mediante hipoteca, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso;

II - valor da prestação de amortização, juros e atualização monetária, sendo esta nos termos da legislação federal aplicável destinada a projetos habitacionais populares;

III - pagamento de prêmio mensal de seguro contra morte e invalidez permanente e, quando for o caso, contra danos físicos ao imóvel;

IV - na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor será atualizado, pro rata die, com base no último índice de atualização



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do último reajuste do saldo devedor e o dia do evento;

V - ocorrendo impropriedade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia de cada mês, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, acrescido de multa de mora de 2% (dois por cento) bem como de juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso ou fração;

VI - a falta de pagamento de um número de prestações estabelecido no contrato importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato;

VII - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

Parágrafo Único - A Administração poderá, justificadamente, dispensar o comprador do pagamento de prêmio mensal de seguro e assumir a responsabilidade pelo pagamento das taxas, emolumentos e despesas.

SEÇÃO IV DA DOAÇÃO

Art. 23 Para os fins perseguidos por esta lei, os bens imóveis dos entes públicos municipais poderão ser doados a:

I - União, estado, fundações públicas e autarquias públicas federais,



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

estaduais e municipais;

II - empresas públicas federais, estaduais e municipais;

III - fundos públicos nas transferências destinadas à realização de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

IV - sociedades de economia mista voltadas à execução de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social; ou

V - beneficiários, pessoas físicas ou jurídicas sem finalidade lucrativa, de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública, para cuja execução seja efetivada a doação.

§ 1º No ato autorizativo e na respectiva escritura constarão a finalidade da doação e o prazo para cumprimento do respectivo encargo.

§ 2º O encargo de que trata o parágrafo anterior será permanente e resolutivo, revertendo automaticamente o imóvel à propriedade do doador, independentemente de qualquer indenização por benfeitorias realizadas, se:

I - não for cumprida, dentro do prazo, a finalidade da doação;

II - cessarem as razões que justificaram a doação; ou

III - ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista.

§ 3º Nas hipóteses de que tratam os incisos I a IV do caput deste artigo, é vedada ao beneficiário a possibilidade de alienar o imóvel recebido em

PRAÇA SÃO FIDÉLIS, 151, CENTRO, SÃO FIDÉLIS/RJ.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

doação, exceto quando a finalidade for a execução, por parte do donatário, de projeto de assentamento de famílias carentes ou de baixa renda, na forma do art. 21 desta Lei, e desde que, no caso de alienação onerosa, o produto da venda seja destinado à instalação de infraestrutura, equipamentos básicos ou de outras melhorias necessárias ao desenvolvimento do projeto.

§ 4º Na hipótese de que trata o inciso V do caput deste artigo:

I - serão objeto de doação imóveis ocupados com finalidade residencial ou não-residencial, observado, neste último caso, a área máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a obrigação do donatário de proceder à regularização jurídica e fiscal da atividade desenvolvida no imóvel;

II - não se aplica o disposto no § 2º deste artigo, podendo o contrato dispor sobre eventuais encargos e conter cláusula de inalienabilidade por um período máximo de 5 (cinco) anos;

III - o donatário deverá estar ocupando o imóvel, à época da celebração da respectiva escritura pública, por pelo menos 12 (doze) meses.

§ 5º Se no curso do prazo de vigência da cláusula de inalienabilidade a que se refere o inciso II do parágrafo 4º deste artigo, vier o beneficiário a falecer sem deixar herdeiros, o bem retornará ao patrimônio do doador.

§ 6º Na hipótese de doações de imóveis ocupados com finalidade não-residencial, os donatários não poderão exercer qualquer outra atividade empresarial além da exploração do estabelecimento instalado no imóvel objeto da doação, nem participar, direta ou indiretamente, de qualquer outra sociedade com fins lucrativos.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

§ 7º Nas hipóteses de que tratam os incisos I a IV do caput deste artigo, quando da transferência final do imóvel dos entes ali enumerados aos beneficiários finais também deverão ser observados os requisitos previstos no parágrafo anterior.

SEÇÃO V DA SUPERFÍCIE

Art. 24 O Município de São Fidélis, suas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista poderão instituir, gratuita ou em condições especiais, por prazo determinado ou indeterminado, direito de superfície em favor dos ocupantes dos seus imóveis, desde que seja constatada nos mesmos a existência de:

I - residências construídas;

II - estabelecimentos de uso não-residencial de âmbito local com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 1º O direito de superfície previsto neste artigo será instituído mediante escritura pública registrada no Registro de Imóveis, autorizando a execução de obras no subsolo, e a ocupação do respectivo espaço aéreo, na medida necessária à construção das edificações residenciais e comerciais a que se referem os incisos I e II do caput deste artigo.

§ 2º Quando a instituição se der em caráter gratuito observar-se-ão as disposições do art. 23 desta Lei relativas à doação para pessoas físicas.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

Art. 25 O superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel.

Art. 26 O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros.

Art. 27 Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o ente público, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 28 Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 29 Extinto o direito de superfície, o ente público recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização.

SEÇÃO VI

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 30 A concessão de uso especial para fins de moradia aplica-se aos terrenos dominicais não-edificados dos entes públicos, e poderá ser conferida aos possuidores ou ocupantes que, até a publicação desta Lei, estejam possuindo como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de terreno em área



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário, superficiário, ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 2º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 31 O título de concessão de uso especial para fins de moradia será requerido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública.

Parágrafo Único - O título conferido servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 32 O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato Inter vivos ou causa mortis.

Art. 33 O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - O concessionário dar à imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II - O concessionário adquirir a propriedade a superfície ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo Único - A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do ente público concedente.

Capítulo IV DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 34 A alienação de bens imóveis do Município de São Fidélis, de suas autarquias, fundações, e ainda de empresas públicas e sociedades de economia mista, quando afetados ao serviço público, dependerá de avaliação e autorização legislativa prévias.

Art. 35 A entrega de imóvel para uso da Administração Pública Municipal Direta far-se-á mediante termo, ficando sujeita a confirmação 2 (dois) anos após a assinatura do mesmo, sendo ratificada desde que, nesse período tenha o imóvel sido devidamente utilizado no fim para que fora entregue.

§ 1º Constatado o exercício de posse por parte de terceiros em bens entregues a órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, Direta ou Indireta, e havendo interesse público na utilização destes bens para fins de implantação de programa ou ações de regularização fundiária ou para titulação em áreas ocupadas por comunidades tradicionais, fica o titular do domínio do imóvel autorizado a reavê-lo, destinando o imóvel para a finalidade que motivou a medida.

§ 2º O disposto no § 1º deste artigo aplica-se, também, a imóveis



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

não utilizados para a finalidade prevista no ato de transferência entre os entes da Administração, quando verificada a necessidade de sua utilização em programas de provisão habitacional de interesse social.

Art. 36 Os instrumentos previstos nos artigos 19, 21, 23, 24 e 30 poderão ser outorgados de forma coletiva, sempre que os imóveis públicos estejam ocupados por mais de uma família, inclusive nas hipóteses em que não possam ser identificados os terrenos ocupados por cada uma delas, atribuindo-se, em tal hipótese, igual fração ideal a cada qual, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

Art. 37 Todos os atos notariais e de registro necessários à regularização jurídica da situação dominial dos imóveis públicos estaduais, assim como a abertura de matrícula e o subsequente registro do auto de demarcação, a que se referem os artigos 8º e 10 desta Lei, serão isentos de custas e emolumentos.

Art. 38 Os instrumentos previstos na presente Lei também poderão ser utilizados, observados procedimentos próprios:

I - na regularização fundiária em área inserida em Unidade de Conservação da Natureza que admita a ocupação humana ou em sua zona de amortecimento;

II - na regularização da posse e uso das áreas ocupadas pelas populações tradicionais nas unidades de conservação da natureza onde a presença de tais populações seja permitida;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS “ *Cidade Poema*”

GABINETE DO PREFEITO

III - na regularização de imóveis originalmente alienados pelo Município ou pela Secretária Municipal de Obras e Urbanismo.

Parágrafo Único - Em qualquer hipótese serão observados os direitos e restrições existentes na legislação ambiental.

Art. 39 Fica o Município de São Fidélis e suas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista autorizados a celebrar convênios, com a finalidade de estudar e implementar projetos de regularização fundiária de interesse social nos imóveis de que trata essa lei, com:

I - outros componentes do poder público, especialmente do município, a quem inclusive pode competir a coordenação do projeto de regularização fundiária; e

II - pessoas jurídicas listadas no artigo 50 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 40 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

São Fidélis, 26 de julho de 2017.

AMARILDO HENRIQUE ALCÂNTARA

Prefeito Municipal