



Estado do Rio Grande do Norte  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL  
CNPJ 08.355.463/0001-88



LEI Nº 009/2016, de 28 de Abril de 2016.

São Miguel, 28 de abril de 2016

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
URBANA DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO  
SÃO MIGUEL/RN E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A regularização fundiária de interesse social consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, 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.

Art. 2º - A regularização fundiária de interesse social observará os seguintes princípios:

- I - priorização do direito de moradia sobre o direito de propriedade;
- II - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;
- III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;
- IV - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;
- V - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e
- VI - concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 3º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se as seguintes definições:

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



Estado do Rio Grande do Norte  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL  
CNPJ 08.355.463/0001-88



II – área urbana consolidada: parcela da área urbana que possua, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – zona especial de interesse social (ZEIS): parcela de área urbana instituída por esta lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

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

V – legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, do tempo e da natureza da posse;

VI – assentamentos irregulares ou informais: assentamentos urbanos, compreendendo as ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem a devida autorização e aprovação dos órgãos competentes;

VII – regularização de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

Art. 4º - Para efeito de regularização fundiária urbana prevista nesta Lei, poderão ser utilizados instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto das Cidades e na Lei Orgânica do Município e no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, em especial concessão de uso para fins de moradia, concessão de direito real de uso, dentre outras.



Estado do Rio Grande do Norte  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL  
CNPJ 08.355.463/0001-88



## CAPÍTULO II

### DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

#### Seção I

##### Da Regularização Fundiária de Interesse Social

**Art. 5º** - A regularização fundiária de interesse social é aplicável a assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda e que atendam pelo menos um dos seguintes requisitos:

- I – estejam ocupados de forma mansa e pacífica há pelo menos 5 anos;
- II – estejam localizados em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS); ou
- III – no caso de áreas públicas, sejam declarados de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

**Art. 6º** - É legitimado para promover regularização fundiária o poder público municipal, através de seus órgãos técnicos, e também:

- I – a população moradora dos assentamentos informais, de maneira individual ou em grupo;
- II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público; e
- III – entidades civis constituídas com a finalidade de promover atividades ligadas ao desenvolvimento urbano ou à regularização fundiária.

**Parágrafo único** - O legitimado previsto no caput desse artigo poderá promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

**Art. 7º** - Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

- I – do sistema viário;
- II – da infraestrutura básica;
- III – dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL**  
CNPJ 08.355.463/0001-88

IV – a provisão habitacional em casos de remoção; e

V – a recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

§ 1º A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

§ 2º Os encargos previstos no caput deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do poder público municipal desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

## Seção II

### Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 8º - Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais fixados no PDDUA e nesta lei, ressalvada a possibilidade de redução, a critério do Poder Executivo Municipal, do percentual de área destinada ao público e da área mínima de lotes.

§ 1º Aplica-se às regularizações de que trata o caput, o disposto no artigo 7º desta Lei, cabendo ao Poder Executivo Municipal definir as responsabilidades relativas a essas implantações.

§ 2º Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, podendo, para tanto, promover as medidas necessárias.

§ 3º É permitida diferenciação de metragens nas faixas não edificantes com supressão de vegetação em APP, desde que o plano de regularização fundiária implique em melhoria dos padrões de qualidade ambiental.



Estado do Rio Grande do Norte  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL  
CNPJ 08.355.463/0001-88

### CAPÍTULO III

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

**Art. 9º** - O plano de regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos e ambientais:

I – estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;

II – drenagem das águas pluviais;

III – trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;

IV – integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo;

V – implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;

VI – implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;

VII – recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

VIII – implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

IX – recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;

X – acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

XI – largura mínima das vielas sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção;

XII – utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL**  
CNPJ 08.355.463/0001-88

§ 1º As áreas livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para o uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.

§ 2º Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§ 3º Na hipótese do §2º, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§ 4º O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável, se houver, pela implantação do assentamento irregular.

**Art. 10 - Não se admite a regularização fundiária sustentável em locais:**

- I – sujeitos a inundação;
- II – cujas condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações;
- III – áreas especiais de interesse ambiental;
- IV – aterrados com material nocivo à saúde pública;
- V – onde a poluição impeça condições de salubridade.

§ 1º Não será passível de regularização a ocupação que se encontrar em área de risco, devendo o Município garantir ao possuidor, individual ou coletivamente, o exercício do direito à moradia em outro local.

§ 2º As restrições previstas neste artigo poderão ser afastadas mediante apresentação de laudo técnico específico, subscrito por profissional habilitado propondo a solução da situação impeditiva, que será submetido à avaliação do ente responsável.



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL**  
CNPJ 08.355.463/0001-88

## **CAPÍTULO IV**

### **DO PROCEDIMENTO**

**Art. 11** - 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 ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

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

III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV - as condições para promover a segurança da população em situação de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

V - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º A regularização fundiária poderá ser implementada por etapas.

§ 2º 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.

§ 3º A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Executivo do projeto de que trata este artigo.



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL**  
CNPJ 08.355.463/0001-88

**Art. 12 - Art. 12.** O Poder Público Municipal, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização de fato da ocupação, poderá lavrar auto de demarcação urbanística.

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

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação da situação de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

**§ 2º** O Poder Público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

**§ 3º** Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o Poder Público dará continuidade à demarcação urbanística.





Estado do Rio Grande do Norte  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL  
CNPJ 08.355.463/0001-88



§ 4º No que se refere a áreas de domínio do Município, aplicar-se-á sua respectiva legislação municipal pertinente.

Art. 13 - O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado ao Serviço de Registro de Imóveis, no qual a tramitação obedecerá o disposto no art. 57 da Lei Federal nº 11.977, de 2009, alterada pela Lei Federal nº 12.424, de 16 de junho de 2011.

Art. 14 - Após a averbação do auto de demarcação urbanística, o Executivo encaminhará o projeto previsto no art. 11 desta lei e submeterá o parcelamento dele decorrente a registro.

Art. 15 - A regularização de terrenos de propriedade do Município irregularmente ocupados deverá, preferencialmente, ser efetuada conjuntamente com a regularização das edificações irregulares nele existentes, assim como com a inscrição ou retificação do respectivo lançamento no cadastro imobiliário, se for o caso, para efeito da cobrança do IPTU – Imposto Territorial Urbano na forma da legislação pertinente.

Art. 16 - Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta lei, inclusive, parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Parágrafo único – Não será permitida a regularização fundiária prevista neste artigo de mais do que uma única área para o mesmo adquirente.

## CAPÍTULO V

### DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Art. 17 - Serão utilizados, para fins de regularização fundiária, os seguintes instrumentos jurídicos:

- I - Concessão de Direito Real de Uso;
- II - Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- III - Demarcação urbanística;

Rua Padre Tertulliano Fernandes, 46, Centro, Miguel/RN, CEP.: 59920-000  
Telefax.: (84)3353-3294/2123



Estado do Rio Grande do Norte  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL  
CNPJ 08.355.463/0001-88



IV - Legitimação da Posse;

V - Doação

### Seção I

#### Da Concessão de Direito Real de Uso

**Art.18** - A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) será contratada, de forma gratuita, com aqueles que possuem imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), para fins de moradia, em área de propriedade do Município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º É vedada a concessão a quem for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou tenha sido beneficiado por outro programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária no Município SÃO MIGUEL/RN.

§ 2º A CDRU gratuita será contratada ainda que exista atividade econômica de pequeno porte conjugada com a utilização predominante do imóvel para fins de moradia.

§ 3º A CDRU gratuita poderá ser contratada também nos programas habitacionais do Município.

**Art. 19** - O contrato de CDRU gratuita conterà as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção prévia ao término da concessão quando modificadas as condições que deram origem a sua outorga, em especial quanto à destinação do imóvel para fim diverso da moradia ou à aquisição de propriedade imóvel pelo concessionário, respeitada a possibilidade de utilização como garantia real para fins de financiamento no Sistema Financeiro da Habitação, da Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007.

**Art. 20** - A CDRU gratuita poderá ser contratada coletivamente, obedecidos aos mesmos critérios previstos no art. 18, quando será verificado, na média, o limite de posse de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) por família, área individualizada na forma de fração ideal, excluídas deste cômputo as áreas de uso comum.

**Parágrafo único** - No caso da concessão em forma de fração ideal de terreno, caberá à organização de todos os moradores a administração do espaço comum.



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL**  
CNPJ 08.355.463/0001-88

**Art. 21** - A CDRU gratuita será concedida pelo prazo de 30 (trinta) anos, prorrogáveis sempre que necessário.

**Parágrafo único** - A CDRU gratuita, atendidas as exigências do contrato, transmitir-se-á causa mortis ou por ato inter vivos, caso em que deverá estar prevista condição de observância de lapso temporal mínimo desde a assinatura do contrato, não superior a 5 (cinco) anos.

**Art. 22** - O contrato de CDRU gratuita extingue-se no caso de o concessionário:

- I - dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;
- II - adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural;
- III - transmitir o uso do imóvel sem anuência do órgão competente ou antes do prazo previsto no parágrafo único do art. 21 desta Lei.

§ 1º A extinção de que trata este artigo será averbada junto ao cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

§ 2º Extinta a CDRU gratuita, o Município recuperará domínio pleno do lote ou da área contratada coletivamente em forma de fração.

#### **Seção II**

#### **Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia**

**Art. 23** - Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público municipal utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário 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.



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL**  
CNPJ 08.355.463/0001-88



**Art. 24** - Nos imóveis de que trata o art. 22 desta Lei, com mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco anos), ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a CUEM será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na CUEM coletiva será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), excluídas do cômputo as áreas de uso comum.

**Art. 25** - A CUEM é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

**Art. 26** - O direito à CUEM extingue-se no caso de:

I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

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

§ 1º A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Município.

§ 2º Extinta a CUEM, o Município recuperará domínio pleno do lote.

**Seção III**  
**Da Demarcação Urbanística**

**Art. 27** - O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º Entende-se por demarcação urbanística o procedimento administrativo pelo qual o município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL**  
CNPJ 08.355.463/0001-88

confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

§ 2º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; e

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver.

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

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

§ 3º Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o Município deverá notificar previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 4º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 3º, o Município dará continuidade à demarcação urbanística.

**Art. 28** - Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial procederá às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar pessoalmente o proprietário da área e, por edital, os confrontantes e eventuais interessados para, querendo, apresentarem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação à averbação da demarcação urbanística.



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL**  
CNPJ 08.355.463/0001-88



§ 2º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo Município, a notificação do proprietário será realizada por edital.

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I - resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II - publicação do edital, que deverá ocorrer por 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local;

III - determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser averbada na matrícula da área a ser regularizada.

§ 5º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial indicados no inciso I, do § 2º, do art. 27 desta Lei.

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o Município para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º O Município poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o Município.

§ 10. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 29 - A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

**Seção IV**



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL**  
CNPJ 08.355.463/0001-88

### **Da Legitimação da Posse**

**Art. 30** - Após o registro do parcelamento de que trata o art. 29 esta Lei, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1º Entende-se por legitimação de posse o ato pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, confere título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, bem como do tempo e natureza da posse.

§ 2º O título de que trata o caput será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

**Art. 31** - A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

**Parágrafo único** - A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo município, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente;

e

III - os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**Art 32** - Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da CF/88.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;



Estado do Rio Grande do Norte  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL  
CNPJ 08.355.463/0001-88



III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

#### Seção V Doação

Art. 33 - Para os fins perseguidos por esta lei, os bens imóveis dos entes públicos municipais poderão ser doados a:

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

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

III - 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;

§2º Na hipótese de que trata o inciso III 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 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a obrigação do donatário de proceder à regularização jurídica e fiscal da atividade desenvolvida no imóvel;

II - o contrato poderá dispor sobre eventuais encargos e conter cláusula de inalienabilidade por um período máximo de 5 (cinco) anos;





Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL**  
CNPJ 08.355.463/0001-88

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

§3º Se no curso do prazo de vigência da cláusula de inalienabilidade a que se refere o inciso II do parágrafo 2º deste artigo, vier o beneficiário a falecer sem deixar herdeiros, o bem retornará ao patrimônio do doador.

§4º 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.

§5º Nas hipóteses de que tratam os incisos I a II 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.

§ 6º Na hipótese de doações para fins de regularização fundiária de interesse social os beneficiários gozarão de isenção de impostos de taxas conforme a legislação pertinente.

## CAPÍTULO VI

### DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL/RN

**Art. 34** – São zonas especiais de interesse social do município de São Miguel/RN:

- I – Bairro Tota Barbosa;
- II – Bairro Nossa Senhora de Guadalupe.
- III – Bairro Alto Santa Tereza.
- IV – Bairro Vista Alegre.
- V – Bairro Raimundo Pedro.



Estado do Rio Grande do Norte  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL  
CNPJ 08.355.463/0001-88

VI – Bairro José Vicente do Rêgo.

## CAPÍTULO VII

### DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35 - Revogam-se disposições em contrário.

Art. 36 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Dario Vieira de Almeida  
Prefeito  
CPF: 131.856.594 - 49

**DARIO VIEIRA DE ALMEIDA**  
Prefeito Constitucional

#### ATO ADMINISTRATIVO DE SANÇÃO

Nesta data, 28 de abril de 2016, na Sede da Prefeitura Municipal de São Miguel/RN, sanciono a presente Lei, para que surta os seus legais e jurídicos efeitos.

Dario Vieira de Almeida  
Prefeito  
CPF: 131.856.594 - 49

**DARIO VIEIRA DE ALMEIDA**  
Prefeito Constitucional