



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº. 1439 DE 12 DE AGOSTO DE 2014.

Súmula: "Dispõe sobre a regularização de ocupação de imóveis urbanos de domínio do Município de Pontal do Paraná e dá outras providências."

A CÂMARA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Poder Executivo, com base nos fundamentos, objetivos e instrumentos disciplinados nesta Lei, autorizado a regularizar as ocupações de imóveis urbanos de domínio do município de Pontal do Paraná.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, entende-se por regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem à regularização de ocupações irregulares e/ou clandestinas implementadas em imóveis urbanos de domínio do município de Pontal do Paraná e à 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 autorização de que trata o art. 1º compreende:

I – regularização fundiária de interesse social, em que se enquadram as ocupações realizadas pela população de baixa renda, nos casos:

- a) de conjuntos habitacionais ou assentamentos de famílias carentes consolidados pelo município de Pontal do Paraná;
- b) de áreas declaradas de interesse para a implantação de projetos de regularização;
- c) de áreas desapropriadas pelo município para fins de regularização;
- d) de áreas definidas em plano diretor como de especial interesse social;

II – regularização fundiária de interesse específico, quando não caracterizado o interesse social, inseridos em áreas de especial interesse social ou não, desde que a ocupação tenha se dado, pacífica e espontaneamente, por período regressivo não inferior a 05 (cinco) anos da data de publicação da presente Lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 3º Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas pela Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a política municipal de regularização fundiária observará o seguinte:

I – 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;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, meio ambiente, saneamento básico e mobilidade urbana, nas diferentes esferas de poder e com as iniciativas públicas e privadas destinadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – respeito às legislações urbanísticas e ambientais vigentes;

IV – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

V – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

VI – concessão do respectivo título ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil;

VII – Quando da separação ou divórcio, terá preferência para continuar com a concessão o membro do casal que conservar a efetiva guarda dos filhos menores.

Art. 4º A regularização autorizada nos termos desta Lei dar-se-á por meio dos seguintes instrumentos:

I – venda;

II – concessão de uso especial para fins de moradia;

III – concessão de direito real de uso para fins de moradia;

IV – concessão de direito real de uso para fins comerciais, industriais ou de serviços.

Parágrafo único. É compulsória a regularização fundiária de ocupação de imóveis urbanos de domínio do município de Pontal do Paraná a partir do recebimento da notificação, sob a pena de ação de reintegração de posse.

Art. 5º Para os efeitos desta Lei, considera-se ainda:

I – ocupação irregular: aquela decorrente de programa habitacional ou de assentamento de famílias carentes promovido pelo município, sem que tenha havido o respectivo registro no competente ofício imobiliário;

II – ocupação clandestina: aquela realizada à revelia do poder público;

III – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por plano diretor ou lei municipal específica;

IV – alienação: venda das áreas ocupadas, na forma do art. 2º, com a transferência do domínio pleno;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO**

V – concessão de uso especial para fins de moradia: instrumento de regularização fundiária criado pelo art. 183 da Constituição Federal e disciplinado pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;

VI – concessão de direito real de uso: instrumento pelo qual o poder público confere ao ocupante o direito real resolúvel de uso de terreno do município, a título oneroso ou gratuito, por tempo certo ou indeterminado, com a finalidade específica de promover regularização fundiária de interesse social, nos termos do Decreto-Lei federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967;

VII – população de baixa renda: aquela com renda individual mensal *per capita* inferior ou igual a 1 (um) salário mínimo ou familiar não superior a 2 (dois) salários mínimos federal;

VIII – entidade familiar: aquela constituída pelos cônjuges ou companheiros, homoafetivos ou não, e sua prole, bem como pela família monoparental e anaparental;

IX – imóvel indivisível: aquele que, em função das condições físicas ou espaciais da ocupação e das disposições legais que regulamentam o parcelamento do solo no Município, não pode ser dividido;

X – imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia pelo ocupante ou por qualquer dos membros da entidade familiar;

XI – uso misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e comércio ou serviço vicinal, e cuja atividade econômica seja desempenhada pelo requerente ou por qualquer dos membros da entidade familiar;

XII – imóvel comercial ou de serviço de âmbito local: aquele explorado para atividade diversa da residencial exercida para satisfazer as necessidades da localidade.

**CAPÍTULO II
DA VENDA DIRETA**

Seção I

Da Venda Direta para Atendimento do Interesse Social

Art. 6º A regularização fundiária poderá ser realizada por venda direta ao ocupante, desde que:

- I – manifeste interesse na compra;
- II – seja efetivamente domiciliado no imóvel objeto da venda;
- III – o imóvel seja utilizado para finalidade residencial ou mista;
- IV – não seja ele ou qualquer membro da entidade familiar domiciliado no imóvel ocupado, proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, nem tenha sido beneficiário de programa habitacional;
- V – a ocupação, irregular ou clandestina, tenha sido consolidada e efetivamente identificada por período regressivo não inferior a 05 (cinco) anos da data de publicação da presente Lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

VI – o imóvel não possua área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. É facultado ao ocupante renunciar à área excedente para a fruição do direito de que trata o *caput* deste artigo, salvo se o remanescente for inferior ao módulo mínimo do Município em que se localiza a área, caso em que a aquisição do que sobejar dar-se-á nos termos do que consta da Seção II deste Capítulo.

Art. 7º REVOGADO.

Art. 8º O preço da venda, exclusivamente da terra nua, será fixado de conformidade com o valor venal atribuído ao imóvel, ou o valor da avaliação atribuída ao imóvel pela Comissão de Avaliação de Bens Moveis e Imóveis do Município, prevalecendo, em qualquer hipótese, sempre o de maior valor.

Art. 9º O pagamento poderá ser efetivado em até 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais e consecutivas, com correção monetária anual pelo valor da unidade fiscal do município - UFM, observada, como parcela mínima, a quantia correspondente a 01 UFM.

Seção II

Da Venda Direta para Atendimento de Interesse Específico

Art. 10. A alienação onerosa - venda direta - para atendimento de interesse específico realizar-se-á mediante a observância das seguintes condições:

I – o imóvel seja utilizado para finalidade diversa da habitação de interesse social;

II – a ocupação, irregular ou clandestina, ter sido consolidada e efetivamente identificada por período regressivo não inferior a 05 (cinco) anos da data de publicação da presente Lei.

Art. 11. REVOGADO.

Art. 12. O preço da venda, exclusivamente da terra nua, será fixado de conformidade com o valor venal atribuído ao imóvel, ou o valor da avaliação atribuída ao imóvel pela Comissão de Avaliação de Bens Moveis e Imóveis do Município, prevalecendo, em qualquer hipótese, sempre o de maior valor.

Art. 13. O pagamento poderá ser efetivado em até 200 (duzentas) prestações mensais e consecutivas, com correção monetária anual pelo valor da unidade fiscal do município - UFM, observada, como parcela mínima, a quantia correspondente a 03 UFM.

Seção III

Disposições Gerais para a Venda

Art. 14. As vendas, tanto para o caso de interesse social como por interesse específico, serão formalizadas mediante contrato de compra e venda ou

 



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO**

escritura pública, observado o artigo 108 do Código Civil, em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I – garantia, mediante hipoteca do domínio pleno ou útil do próprio imóvel, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso;

II – obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

Parágrafo único. O pagamento integral do preço, se à vista, ou da primeira parcela, deverá ser realizado pelo adquirente no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato.

Art. 15. Na hipótese de atraso no pagamento, as parcelas ficarão sujeitas a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pela unidade fiscal do município - UFM.

§ 1º Vencidas 6 (seis) prestações e não pagas no prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação por AR - Aviso de Recebimento- ou, se infrutífera, da publicação única de edital de chamamento no Diário Oficial do município, dar-se-á o vencimento antecipado da dívida, com inscrição do débito em dívida ativa autorizando sua execução.

§ 2º Para efeito do contido no parágrafo anterior, presumem-se válidas as comunicações e intimações dirigidas ao endereço informado pelo próprio adquirente.

§ 3º Caso o endereço informado pelo adquirente não seja atendido pelos serviços dos Correios, bastará a devida publicação única de edital de chamamento no diário oficial do município.

Art. 16. Garante-se ao adquirente do imóvel, em caso de pagamento à vista, o direito de obter redução no valor de compra, em percentual de 20% (vinte por cento).

Parágrafo único. O ocupante com contrato de venda a prazo em andamento receberá o mesmo benefício de desconto sobre o saldo devedor, se manifestar interesse na liquidação total do referido contrato.

**CAPÍTULO III
DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**

Art. 17. A regularização fundiária poderá ser realizada por meio de concessão de uso especial para fins de moradia ao ocupante de imóvel urbano de domínio do município, atendidos os requisitos legais.

Art. 18. Para a outorga de concessão de uso especial para fins de moradia deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

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

II – o imóvel somente poderá ser utilizado para fins de moradia;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

III – a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, contados até a data de 30 de junho de 2001, ininterruptamente e sem oposição;

IV – o ocupante não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, 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 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que indivisíveis.

Art. 19. Em imóveis com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupados por população de baixa renda para moradia, uma vez atendidos os requisitos dos incisos II, III e IV do art. 29, e não sendo possível identificar os terrenos ocupados individualmente pelos possuidores, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva.

§ 1º Na concessão especial para fins de moradia de que trata este artigo, 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 mediante o estabelecimento de frações ideais diferenciadas.

§ 2º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 20. Na contagem do prazo de ocupação exigido para a concessão de uso especial para fins de moradia, na forma individual ou coletiva, será admitida a soma das posses do atual ocupante e de seus antecessores, desde que sejam contínuas.

Art. 21. A concessão de uso especial para fins de moradia:

I – será conferida de forma gratuita;

II – não será concedida ao mesmo concessionário mais de uma vez.

Art. 22. São obrigações do concessionário:

I – respeitar e dar cumprimento à finalidade de interesse social para a qual foi estabelecida a concessão especial para fins de moradia;

II – conservar o bem cujo uso lhe foi concedido;

III – responder pelas tarifas dos serviços públicos e encargos tributários.

Parágrafo único. No caso de concessão coletiva, cabem aos concessionários a definição e administração das questões relativas à convivência dentro da área de concessão.

Art. 23. O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível após o transcurso do prazo de 03 (três) anos contados da data da assinatura do termo administrativo de concessão.

I – por ato *inter vivos*;

II – por *causa mortis*, desde que o herdeiro legítimo já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 24. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de o concessionário:

- I – dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para a sua família;
- II – adquirir a propriedade ou concessão de uso sobre outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de providência a cargo do poder público municipal.

CAPÍTULO IV
DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 25. A concessão de direito real de uso – CDRU será outorgada pelo prazo de 50 (cinquenta) anos prorrogável por igual período, como direito real resolúvel, aos atuais ocupantes dos imóveis de domínio do município de Pontal do Paraná para fins específicos de regularização fundiária.

§ 1º A concessão de direito real de uso será exclusiva para ocupantes domiciliados nos imóveis de domínio do município.

§ 2º Não será conferida ao mesmo concessionário mais de uma vez.

Art. 26. A concessão de direito real de uso será outorgada por Termo Administrativo, que será inscrito e arquivado em livros próprios da Secretaria Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários e a mesma, averbada junto à matrícula do registro de imóveis competente.

Art. 27. Desde a assinatura do Termo Administrativo, 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, ficando isentos da taxa anual de CDRU, os que receberem a concessão a título gratuito.

Parágrafo Único. Os concessionários que recebem a concessão a título gratuito deverão comprovar a cada dois exercícios fiscais, a condição de baixa renda.

Art. 28. A regularização poderá ser realizada por concessão de direito real de uso (CDRU) de forma gratuita ou onerosa.

§ 1º A CDRU poderá ser gratuita ou onerosa para fins residenciais;

§ 2º A CDRU será onerosa com o devido atendimento ao interesse da comunidade local, para fins comerciais, industriais ou de serviços.

§ 3º A CDRU será gratuita para população de baixa renda, conforme artigo 5º. Inciso VII.

§ 4º As despesas para averbação junto à matrícula do registro de imóveis, serão de responsabilidade do município quando for CDRU gratuita.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

§ 5º A CDRU onerosa será remunerada como taxa anual de CDRU com vencimento em 31 de janeiro de cada exercício fiscal com alíquota de 1% (um por cento) do valor do imóvel definido na planta genérica de valores do município e destinada ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 6º O valor da remuneração anual da CDRU poderá ser dividido em até 10 parcelas mensais iguais e fixas, observando o valor mínimo da parcela em 30% (trinta por cento) da UFM.

§ 7º Poderá ser revisto, de ofício ou a requerimento do concessionário, o valor ou a gratuidade, se houver alteração da renda da entidade familiar, ou ainda, o concessionário poderá manifestar interesse na compra do imóvel.

Art. 29. Para a outorga de concessão de direito real de uso deverão ser satisfeitas as seguintes exigências:

I – o imóvel utilizado para finalidade residencial ou mista não poderá ter área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);

II – o imóvel utilizado para finalidade comercial, industrial ou de serviços não poderá ter área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

III – a ocupação, irregular ou clandestina, ter sido consolidada e efetivamente identificada por período regressivo não inferior a 05 (cinco) anos da data de publicação da presente Lei;

IV – não ser o ocupante ou qualquer membro da entidade familiar residente no imóvel ocupado, proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, nem ter sido beneficiário de programa habitacional;

Art. 30. Em áreas não parceláveis, ocupadas de forma consolidada, a concessão de direito real de uso para fins de moradia poderá ser outorgada de forma coletiva, sendo atribuída a cada um a fração ideal que ocupa.

Art. 31. Em lotes individualizados, ocupados por mais de uma entidade familiar, poderá ser outorgada a concessão de direito real de uso para fins de moradia de forma coletiva, atribuindo-se igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe.

Parágrafo único. Havendo acordo escrito entre os ocupantes, poderão ser estabelecidas frações ideais diferenciadas.

Art. 32. São obrigações do concessionário:

I – respeitar e dar cumprimento à finalidade para a qual foi estabelecida a concessão;

II – conservar o bem cujo uso lhe foi concedido;

III – responder pelas tarifas dos serviços públicos e encargos tributários.

Parágrafo único. No caso de concessão coletiva, cabem aos concessionários a definição e administração das questões relativas à convivência nos limites da respectiva área.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 33. A concessão de direito real de uso é transferível após o transcurso do prazo de 03 (três) anos contados da data da assinatura do termo administrativo de concessão.

- I - por ato *inter vivos*, mediante prévia anuência do poder público municipal;
- II - por *causa mortis*, exclusivamente aos herdeiros legítimos que já residam no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Parágrafo único. Em qualquer modalidade, as despesas de ITBI, custos, taxas de transferências e averbações e demais tributos serão por conta do novo concessionário.

Art. 34. O direito real de uso extingue-se no caso de:

- I – advento do termo sem prorrogação do contrato;
- II – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa daquela objeto da concessão;
- III – o concessionário locar imóvel antes do transcurso de três anos após a assinatura do termo administrativo de concessão.

§ 1º. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis por meio de providência a cargo do poder público municipal, após o fato ter sido apurado por meio de processo administrativo, assegurado ao concessionário direito ao contraditório e à ampla defesa.

§ 2º. No caso de extinção do direito real de uso, caberá indenização ao concessionário pelas benfeitorias realizadas sobre o imóvel.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35. É vedado beneficiar, nos termos desta Lei, pessoa natural ou jurídica com a regularização de mais de uma área ocupada.

Art. 36. É facultado ao poder público assegurar o exercício do direito de que tratam os capítulos II, III e IV desta Lei em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

- I – de uso comum do povo;
- II – destinado a projeto de urbanização;
- III – de interesse da segurança pública, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV – em que presentes condições topográficas, sanitárias e ecológicas que desaconselhem à edificação;
- V – reservado à construção de represas e obras congêneres;
- VI – situado em via de comunicação.

Art. 37. A Secretaria de Habitação e Assuntos Fundiários deverá notificar os ocupantes ou fazer publicar editais dirigidos àqueles que, a qualquer título, utilizem



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO**

imóveis urbanos de domínio do Município para, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, manifestarem-se quanto à regularização da ocupação na forma desta Lei, sob pena de ações de reintegração de posse.

Art. 38. As receitas provenientes da regularização de ocupações em áreas de domínio do Município serão destinadas ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 39. Excluem-se da abrangência desta Lei os bens imóveis de uso comum do povo e os de uso especial, pertencentes ao patrimônio indisponível do município, enquanto permanecerem afetados.

Art. 40. À regularização fundiária efetuada nos termos desta Lei aplica-se, subsidiariamente, o disposto nas Leis federais nºs 8.666 de 21 de junho de 1993, 10.257 de 10 de julho de 2001, 11.977 de 07 de julho de 2009, e na Medida Provisória nº 2.220 de 04 de setembro de 2001.

Art. 41. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 43. Ficam revogadas as disposições em contrário e, em especial, a lei municipal 1.048/2010.

Pontal do Paraná, 12 de agosto de 2014.

EDGAR ROSSI
Prefeito

DAVID DALL' STELLA COSTA
Procurador Geral

LUIZ CARLOS KREZINSKI
Secretário Municipal de Habitação
e Urbanismo