

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

LEI 101/99-GAB-PMPG

DE 08 DE DEZEMBRO DE 1999.

DISPÕE SOBRE A LEGISLAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DOMINIAL DAS OCUPAÇÕES DOS TERRENOS URBANOS E DE EXPANSÃO URBANO DO MUNICÍPIO DE PORTO GRANDE, INSTITUI A CONCESSÃO DE DIREITO DE USO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO GRANDE, faço saber que a Câmara Municipal de Porto Grande, Estado do Amapá, aprovou e Eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A legitimação e regularização dominial das ocupações dos terrenos urbanos e de expansão urbana pertencentes ao patrimônio do Município de Porto Grande serão executados pelo Poder Executivo em consonância com as políticas de desenvolvimento urbano, sociais e econômicas defendidas na Lei Orgânica Municipal, com estrita observância das normas que dispões sobre o parcelamento, zoneamento, uso e ocupação do solo urbano e nos termos desta Lei.

CAPÍTULO II
DAS OCUPAÇÕES LEGITIMÁVEIS E NÃO LEGITIMÁVEIS

SEÇÃO I
DO PROCEDIMENTO PARA REQUERER A LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 2º. Todo aquele que, tiver ocupado por mais de um ano, sem oposição ou reconhecimento do domínio alheio, terreno vago no perímetro urbano ou de expansão urbana do Município de Porto Grande, poderá requerer a legitimação da respectiva posse, observadas as exigências seguintes:

I - Para os lotes residenciais urbanos e de expansão urbana, de área não superior a 300 m² (trezentos metros quadrados), comprovado o prazo de ocupação maior de 01 (um) ano e a existência de edificações ou benfeitorias de qualquer natureza;

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

II – Para os lotes residenciais urbanos e de expansão urbana, de dimensão superior a 300 m² (trezentos metros quadrados) e inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), comprovada a ocupação por 01 (um) ano e existência de edificações ou benfeitorias de valor apreciável em relação a dimensão da área pretendida;

III – Para os terrenos urbanos e de expansão urbana, de dimensão superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) comprovada a ocupação por 01 (um) ano e existência de valor apreciável, ou a morada permanente e efetiva exploração hortigranjeira, horticultura, floricultura, fruticultura anual, piscicultura, criação de caráter granjeiro e outras culturas destinadas a comercialização local, além de empreendimentos industriais, comerciais ou de prestação de serviços, mediante a apresentação do projeto de dimensão compatível com a área pretendida, cuja implantação deverá ter início no prazo de 180 (cento e oitenta) dias de Direito Real de Uso, sob a pena de reverter o imóvel ao Município;

IV – Para os terrenos urbanos e de expansão urbana, de dimensão superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), destinados a construção de escolas, hospitais, igrejas, cooperativas, creches, campos e sítios recreativos e outras obras de interesse comunitário, mediante a apresentação do projeto de dimensão compatível com a área pretendida, cuja construção deverá ter início no prazo de 60 (sessenta) dias de expedição do Título de Domínio ou Termo de Concessão de Direito Real de Uso, sob a pena de reverter o imóvel ao Município;

Parágrafo Único: Para efeito do disposto neste artigo, considere-se apreciável, o que corresponder, a pelo menos 1/3 (um terço) do valor da terra nua.

SEÇÃO II

DO PROCEDIMENTO PARA LEGITIMAÇÃO

Art. 3º. O legítimo ocupante do terreno urbano ou de expansão urbana que se encontra em uma das situações descritas nos respectivos incisos do Artigo 2º, ao formular o pedido para legitimação da respectiva posse, deverá individualizar o imóvel, informar a localização, dimensões, limites, confrontações, vias de acesso e anexar os seguintes documentos:

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

I – Para lotes até 300 m² (trezentos metros quadrados):

- a) Planta do terreno assinada por profissional habilitado junto ao CREA/AP consignado a respectiva área pretendida em metros quadrados;
- b) Planta de eventuais edificações de natureza permanente erigidas no terreno com a indicação do material de construção empregado;
- c) Memorial descritivo do lote, dentro dos padrões e exigências técnicas acolhidos pela Prefeitura Municipal de Porto Grande.

§ 1º - Aqueles que não tiveram cumprido o prazo de ocupação exigido no artigo 2º e incisos, estando ocupando lotes com a regular autorização do órgão competente do Município, deverão anexar aos respectivos requerimentos os documentos que autorizam a ocupação.

§ 2º - A legitimação e regularização das posses qualquer que seja o meio empregado, será regularmente processada em autos devidamente registrados no órgão competente do Município.

SEÇÃO III

DAS OCUPAÇÕES NÃO LEGITIMÁVEIS E DO
PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 4º. A regularização dominial dos terrenos, cuja utilização seja desnecessária ao Serviço Público Municipal, ocupados, por pessoas físicas ou jurídicas, proprietário de imóveis urbanos, de expansão urbana ou rural do Município de Porto Grande, será efetuada através de licitação pública, sob a modalidade de concorrência, mediante prévia definição do preço mínimo do terreno que será obtido com a aplicação dos critérios de cálculo e avaliação estabelecidos no artigo 7º desta Lei.

§ 1º - Para regular formalização do processo de licitação, o interessado deverá manifestar o desejo de adquirir o terreno que ocupa, individualizando-o e anexando os documentos elencados no artigo 3º desta Lei.

§ 2º - À critério do Poder Executivo Municipal, a licitação poderá ser realizada para alienação de um único terreno ou de todos os terrenos cujos processos estejam regularmente instruídos.

§ 3º - No edital de licitação serão estabelecidas as condições de alienação, preço mínimo, forma de pagamento, critérios de desempate e prerrogativa do postulante em relação a terceiros interessados que, tendo participado do certame tenham ofertado preço superior àquele proposto pelo ocupante do terreno.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

interessados que, tendo participado do certame tenham ofertado preço superior àquele proposto pelo ocupante do terreno.

SEÇÃO IV

DOS INSTRUMENTOS DE LEGITIMAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

Art. 5º. A legitimação e regularização das ocupações dos terrenos em referência, consistirá na expedição de Título de Domínio, com Real de Uso contratado na forma definida na presente Lei, a critério do Poder Executivo Municipal.

§ 1º - A expedição do correspondente Título de Domínio dar-se-á quando a legitimação operar-se mediante pagamento à vista ou após efetivamente quitadas as parcelas mensais estabelecidas no Contrato de Promessa de Compra e Venda que, obrigatoriamente será firmado entre as partes, caso o Município não opte pela expedição do Terreno de Concessão de Direito Real de Uso.

§ 2º - O Título de Domínio ou de Concessão de Direito Real de uso será concedido ao homem, ou à mulher, ou a ambos, independentemente de estado civil nos termos e condições previstos nesta Lei.

CAPÍTULO III

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 6º. É instituída a concessão de Direito Real de Uso de terrenos públicos, remunerada ou gratuita, por tempo indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização de interesse social.

§ 1º - Expedir-se-á termo de concessão de Direito Real de Uso, quando, por conveniência da Administração, preferir esta assegurar a destinação contratual do bem objeto da concessão, mediante cláusula resolutória que preveja rescisão do Contrato e o retorno do imóvel ao órgão Concedente, no caso de descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pelo concessionário.

§ 2º - A concessão de Direito Real de Uso poderá ser contratada por instrumento público ou termo administrativo e será registrada e cancelada em livro especial no Cartório de Registro de Imóvel pertinente.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º - Desde o registro de Termo de Concessão de Direito Real de Uso o concessionário fluirá plenamente do terreno para fins estabelecidos no Contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativo e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 4º - Devolve-se a Concessão de Direito Real de Uso antes de seu Termo desde que o concessionário dê ao imóvel a destinação diversa da estabelecida no Contrato ou Termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 5º - A Concessão de Direito Real de Uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato intervivos, ou por sucessão legítima e testamentária, como os demais direitos reais sobre as coisas alheias, registrando-se a transferência.

§ 6º - É permitida a Concessão de Direito Real de Uso no espaço aéreo sobre a superfície dos terrenos públicos, tomada em projeção vertical, nos termos e para os fins das normas de edificação ou de urbanização estabelecidas em leis específicas.

§ 7º - A legitimação da posse operada desde a expedição do Termo de Concessão de Direito Real de Uso, será obrigatoriamente onerosa, exceto para os comprovadamente pobres na forma da Lei.

CAPÍTULO IV

DAS CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO

SEÇÃO I

DO PREÇO

Art. 7º. No caso de legitimação ou regularização dominial onerosa será previamente definido o preço do terreno ocupado, o qual deverá ser pago à vista ou em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas de valor igual, observados os critérios de cálculo e avaliação estabelecidas nesta Lei, os quais incidirão, apenas, sobre a terra nua.

§ 1º - Para obtenção do preço respectivo, será aplicada a seguinte fórmula:

$VVT = AT \times VM^2T \times S \times P \times T$, onde:

VVT = Valor Venal do Terreno;

AT = Área do Terreno

VM²T = Valor do Metro Quadrado do Terreno;

S = Corretivo da Situação do Terreno na Quadra;

P = Corretivo de Pedalogia do Terreno;

T = Corretivo de Tipologia do Terreno.

CAPÍTULO V

DA REVERSÃO E TRANSFERÊNCIA DAS OCUPAÇÕES

Art. 10º. Os terrenos revertidos ao Poder Público Municipal em consequência do não atendimento das disposições contidas nesta Lei, poderão ser adquiridos por terceiros, mediante regular licitação a cujo preço será acrescido o valor das benfeitorias existentes no imóvel, que será restituído ao inadimplente.

Art. 11º. O adquirente da posse que tenha sido reconhecida por qualquer dos meios autorizados nesta Lei, mediante ao *intervivos* ou por sucessão *causa mortis*, obrigar-se-á a honrar e respeitar os compromissos contratuais assumindo pelo transmitente do Termo de Concessão de Direito Real de Uso ou Título de Domínio.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 12º. Esta Lei, no que couber, será regulamentada através de Decreto do Poder Executivo, que deverá instituir e padronizar, no âmbito do Município, os instrumentos e documentos necessários aos fins nela estabelecidos.

Parágrafo Único: Os processos de regularização dominial que a data da publicação desta Lei estiverem regularmente instruídos, poderão ser concluídos e alienados áreas nos termos dos critérios anteriores, caso as disposições contidas nesta Lei não seja favorável aos adquirentes.

Art. 13º. Para efeito desta Lei considera-se:

a) LEGITIMAÇÃO DE POSSE – o modo excepcional de transferência de domínio, pleno ou resolúvel, de área pública sem utilização, ocupada por particular, durante lapso temporal superior a 01 (um) ano, que nela se instale, cultivando-se ou levantando edificação para seu uso.

b) REGULARIZAÇÃO DE POSSE – O modo excepcional de regularização dominial dos terrenos, cuja utilização seja desnecessária ao Serviço Público do Município, ocupados durante lapso temporal superior a 01 (um) ano, por pessoas física ou jurídica, proprietários de imóveis urbanos, de expansão urbana ou rural, no Município de Porto Grande.

c) TÍTULO DE DOMÍNIO – contrato pelo qual a Administração transfere o domínio pleno, mediante pagamento à vista ou parcelado.



ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - Os valores, em moeda ou indexadores, integrantes da forma do parágrafo do anterior, serão obtidos através das tabelas constantes dos Anexos I e II desta Lei.

§ 3º - Os preços apurados na forma deste artigo, poderão ser reduzidos a critério do Prefeito Municipal, nos percentuais estabelecidos através do Anexo III desde que operado os seguintes fatores, valorizantes e desvalorizantes, do lote objeto da legitimação, seja coerentemente justificada a redução;

- a) Valor da realidade do mercado;
- b) Localização;
- c) Uso;
- d) Renda que produz;
- e) Situação da quadra;
- f) Limitações de uso da área;
- g) Incidência de servidões e restrições;
- h) Facilidade de acesso;
- i) Pavimentação das vias e logradouros;
- j) Existência de fornecimento de água, energia elétrica e iluminação pública;
- k) Coleta de lixo;
- l) Fatores de proximidade de zonas econômicas;
- m) Existência de saneamento básico;
- n) Capacidade econômica do beneficiário.

§ 4º - Ocorrendo pagamento à vista, independente da redução operada com base nos fatores elencados no parágrafo anterior, o Prefeito Municipal, a seu exclusivo critério, poderá conceder, ainda, desconto de até 10% (dez por cento), do preço obtido.

Art. 8º. Quando a aquisição for parcelada, o valor de cada parcela será acrescida de juros de 0,5% (meio por cento), ao mês.

Parágrafo Único: Na inadimplência do pagamento da prestação mensal,, o adquirente do imóvel obrigar-se-á a a pagar multa de 2% (dois por cento), sobre o valor da parcela vencida.

Art. 9º. Vencida e não paga a prestação, o Contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor adquirente.

§ 1º - Para fins deste artigo, o devedor-adquirente será notificado, pelo órgão específico do Município, a satisfazer as prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, incluindo os acessórios contratuais.

§ 2º - Purgada a mora, convalescerá o Contrato.

ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

d) CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - contrato pelo qual a Administração transfere o uso, remunerado ou gratuito, de terreno público à particular como direito resolúvel para que se utilize com fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social, declarada em cláusula específica.

Art. 14º. Objetivando agilizar a atualização dos registros cadastrais junto aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Porto Grande e Cartório de Registro Imobiliário, deverá ser anexado ao Uso, Certidão detalhada de eventuais edificações existentes no terreno cuja posse for legitimada ou regularizada.

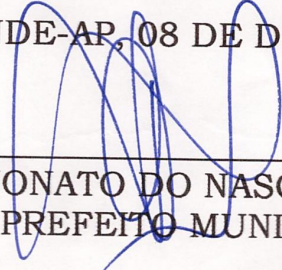
Art. 15º. O Poder Executivo Municipal, poderá delegar à Secretaria Municipal de Administração ou à Divisão competente - , as atribuições para promover a instrução dos processos de legitimação das ocupações dos terrenos de expansão urbana deste Município, preservando com o Chefe do Poder Executivo Municipal a competência para assinar os respectivos Títulos de Domínio e Termos de Concessão de Direito Real de Uso, bem como os terrenos disponíveis do patrimônio municipal com a finalidade de implantação de loteamento e construções habitacionais para famílias de baixa renda.

Parágrafo Único: Mediante indispensável licitação sob a modalidade de concorrência pública, o Poder Executivo poderá alienar terrenos disponíveis do patrimônio municipal e atribuir à iniciativa privada a responsabilidade pela implantação de loteamento e construções de habitações populares destinadas, prioritariamente, à população de baixa renda, bem como pelo cadastramento das ocupações dos terrenos urbanos e expansão urbana do Município de Porto Grande.

Art. 16º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17º. Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
PORTO GRANDE-AP, 08 DE DEZEMBRO DE 1999.



RAIMUNDO NONATO DO NASCIMENTO OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL



ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

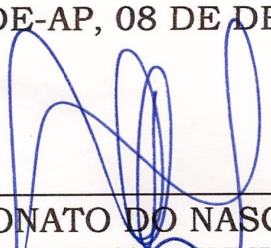
ANEXO I

PARTE INTEGRANTE DO PROJETO DE LEI Nº 0101/99-GAB-PMPG DE
16 DE DEZEMBRO DE 1999 (ARTIGO 7º, § 2º)

PREÇO DO M² DE TERRENOS FACE ÀS ZONAS DE USO			
SE- ÇÃO	ZONAS DE USO	ÁREA ISÓTI- MA	PREÇO BÁSICO M² EM R\$
01	ZONA ADMINISTRATIVA		3,10
02	ZONA COMERCIAL		2,20
03	ZONA INDUSTRIAL E SERVIÇOS		2,80
04	ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSI- DADE		1,80
05	ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DEN- SIDADE		0,60
06	ZONA DE EXPANSÃO URBANA		0,20

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

PORTO GRANDE-AP, 08 DE DEZEMBRO DE 1999.



RAIMUNDO NONATO DO NASCIMENTO OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL



ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

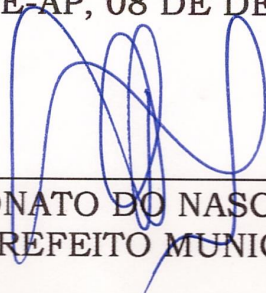
ANEXO II

PARTE INTEGRANTE DO PROJETO DE LEI Nº 0101/99-GAB-PMPG DE
16 DE DEZEMBRO DE 1999 (ARTIGO 7º, § 2º)

ÍTEM	DISCRIMINAÇÃO	PREÇO BÁSICO M² EM R\$
01	SITUAÇÃO	
	➤ Meio da Quadra	1,0
	➤ Esquina / Mais de uma frente	1,2
	➤ Gleba	1,3
	➤ Encravado	0,8
02	PEDALOGIA	
	➤ Normal	1,0
	➤ Inundável	0,7
	➤ Alagado	0,6
	➤ Outros	0,5
03	TOPOGRAFIA	
	➤ Regular	1,0
	➤ Aclive longitudinal	0,9
	➤ Aclive / Declive transversal	0,8
	➤ Declive longitudinal	0,7
	➤ Combinação	0,6
Obs.: a) Aclive Longitudinal – alto para o fundo b) Declive Longitudinal – caído para o fundo c) Aclive / Declive Transversal – uma das laterais mais alta que outra D) Combinação – longitudinal ou transversais		

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

PORTO GRANDE-AP, 08 DE DEZEMBRO DE 1999.



RAIMUNDO NONATO DO NASCIMENTO OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL



ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

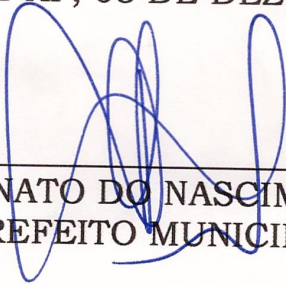
ANEXO III

PARTE INTEGRANTE DO PROJETO DE LEI Nº 0101/99-GAB-PMPG DE
16 DE DEZEMBRO DE 1999 (ARTIGO 7º, § 2º)

PREÇO DO M² DE TERRENOS FACE ÀS ZONAS DE USO			
SE- ÇÃO	ZONAS DE USO	ÁREA ISÓTI- MA	PREÇO BÁSICO M² EM R\$
01	ZONA ADMINISTRATIVA		12
02	ZONA COMERCIAL		15
03	ZONA INDUSTRIAL E SERVIÇOS		15
04	ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSI- DADE		15
05	ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DEN- SIDADE		20
06	ZONA DE EXPANSÃO URBANA		30

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

PORTO GRANDE-AP, 08 DE DEZEMBRO DE 1999.



RAIMUNDO NONATO DO NASCIMENTO OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL