



# Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

## **DECRETO Nº 7.512/06**

Dispõe sobre o procedimento administrativo para Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, Concessão de Direito Real de Uso e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SUZANO** usando das atribuições legais que lhes são conferidas; e,

**CONSIDERANDO** que o **art. 183** da Constituição da República prevê o direito a Concessão de Uso Especial aos ocupantes de área pública para fins de moradia, não superior a 250 metros quadrados, até **05 (cinco) anos** anteriores a **30 de julho de 2001**;

**CONSIDERANDO** a **Medida Provisória 2220, de 04 de setembro de 2001**, que regulamenta o disposto no **art. 183 da Constituição da República**;

**CONSIDERANDO** a possibilidade de regularização fundiária sustentável em Área Urbana de Proteção Permanente – APP – ocupadas por população de baixa renda para fins residenciais, prevista pela **Resolução 369/06 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA**;

**CONSIDERANDO** que o desenvolvimento urbano deverá garantir as funções sociais da cidade e o bem estar de seus habitantes conforme **inciso I do art. 154 da Lei Orgânica do Município**;

**CONSIDERANDO** que o atual Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município prevê a Concessão de Uso Especial como instrumento da política urbana;

**CONSIDERANDO** que o Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável tem como objetivo a consolidação dos assentamentos precários e a fixação de seus moradores, bem como, a redução das desigualdades, melhor qualidade de vida e da moradia;

**CONSIDERANDO** que a Diretoria de Produção Habitacional e Regularização Fundiária –DPHRF – identificou cerca de 160 assentamentos em áreas pública, que demandam regularidade jurídica e urbanística;

**CONSIDERANDO** por fim, que está em discussão na Prefeitura e na comunidade, a proposta de um novo Plano Diretor para o Município, adequando os instrumentos urbanísticos estabelecidos pela **Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001**, e pela **Medida Provisória 2220, de 04 de setembro de 2001**,

## **DECRETA:**

**Art. 1º.** O Plano de Regularização Fundiária Sustentável e o de Erradicação de Área de Risco sintetizam o programa denominado “**Melhor Agora**” que tem por objetivo assegurar a posse aos ocupantes de áreas públicas ou particulares.

**Art. 2º.** O presente decreto estabelece o procedimento administrativo a ser adotado pelo Executivo, com o objetivo de outorgar Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e Concessão de Direito Real de Uso, bem como, Autorização de Uso aos ocupantes de áreas públicas municipais, nos termos do que dispõe a **Medida Provisória 2220, de 4 de setembro de 2001**, o **Decreto-lei 271, de 28 de fevereiro de 1967**, e da legislação municipal correlata.

**Art. 3º.** A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia prevista na **Medida Provisória nº 2220, de 4 de setembro de 2001**, poderá ser outorgada aos ocupantes de áreas municipais urbanas, mediante requerimento formulado pelo interessado, ou de ofício, comprovando-se:

**I** - a ocupação de área igual ou inferior a 250 metros quadrados;

**II** - a utilização da área para residência sua e de seu núcleo familiar;

**III** - a concessão será outorgada àquele que utilizar o imóvel para fins de moradia ou uso misto, não implicando no reconhecimento por parte da Prefeitura de quaisquer direitos às benfeitorias e eventual negociação entre particulares;

**IV** - a ocupação da área por prazo igual ou superior a **5 (cinco) anos**, contados até a data de **30 de junho de 2001**;

**V** - não ser proprietário, concessionário, ou compromissário comprador ou cessionário de outro imóvel, urbano ou rural no Estado de São Paulo.

§ **1º.** A concessão de uso especial para fins de moradia será outorgada de forma gratuita e por prazo indeterminado, sendo certo que o termo será expedido, preferencialmente, em nome da mulher, ou em nome do casal, se assim for expressamente requerido.

§ **2º.** O termo de concessão de uso especial para fins de moradia será expedido uma única vez em relação a todos os membros do núcleo familiar beneficiário.

§ 3º. Para atendimento do disposto no inciso I deste artigo será admitida a soma das posses do beneficiário e seu antecessor.

§ 4º. Existindo duas ou mais moradias na mesma área objeto da concessão de uso especial esta será outorgada ao possuidor mais antigo.

**Art. 4º.** Não será regularizada a posse dos ocupantes em áreas:

I - degradadas ou que ofereçam risco à vida ou à saúde de seus ocupantes;

II - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

§ 1º. A critério do Executivo, dentro de parâmetros econômicos mais vantajosos, serão realizadas obras que eliminem total ou parcialmente os riscos à vida ou à saúde, viabilizando a outorga da concessão em áreas mencionadas no caput deste artigo.

§ 2º. São consideradas áreas de risco à vida ou à saúde:

I - aquelas cujas características geológicas e topográficas apresentem risco para o morador, como instabilidade geotécnica relacionada a deslizamento, ruptura do maciço e erosão, ou risco de incêndio, impactos pós-incêndio e riscos de inundação;

II - aquelas cuja degradação possa comprometer os recursos naturais e a qualidade ambiental da região, representando danos para a coletividade.

§ 3º. No caso de ocupação em área de risco, ser garantido ao possuidor sua inclusão, com prioridade, em programa habitacional, em local adequado e preferencialmente próximo à área já ocupada, visando atendê-lo com moradia ou lote para edificação.

§ 4º. Na outorga da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia serão observadas as hipóteses previstas no **art. 5º da Medida Provisória 2220, de 04 de setembro de 2001**.

§ 5º. Para efeitos do caput deste artigo serão observadas as limitações constantes no **art. 9º da Resolução 369/06 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA**.

**Art. 5º.** A Concessão de Direito Real de Uso para Fins de Moradia poderá ser outorgada ao ocupante que não preencher os requisitos legais para obtenção da concessão de uso especial, de forma gratuita, pelo prazo de **90 (noventa) anos**, com possibilidade de renovação, podendo ser revogada na hipótese de se dar destinação diversa ao imóvel.

**Art. 6º.** A autorização de uso para fins comerciais e de serviços ou templos religiosos será outorgada, desde que preenchidos os requisitos legais, pelo beneficiário, e com o devido atendimento ao interesse da comunidade local, na forma onerosa ou não.

**Art. 7º.** Quando não for possível individualizar as áreas ocupadas, a Concessão Especial para Fins de Moradia e a Concessão do Direito Real de Uso serão outorgadas de forma coletiva, atendidas as demais exigências desta lei.

§ 1º. Na hipótese de Concessão de Uso Especial Coletiva, será admitida a soma das posses dos beneficiários, desde que ambas sejam contínuas.

§ 2º. Quando ocorrer à hipótese prevista no *caput* deste artigo poderá ser constituído uma associação de moradores da comunidade, com personalidade jurídica, com o fim específico de representar os moradores em todos os atos relacionados à outorga do título de posse.

§ 3º. Na outorga 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 condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º. Não será admitida fração ideal superior a 250 metros quadrados, a cada possuidor.

§ 5º. O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, **2/3 (dois terços)** dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 6º. As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

**Art. 8º.** A Secretaria Municipal de Política Urbana por meio da Diretoria de Produção Habitacional de Regularização Fundiária – DPHRF -, de ofício, ou a requerimento do interessado, autuará processo administrativo para cada área objeto da outorga do instrumento de concessão, que será instruído obrigatoriamente com:

I - documentação referente à área:

a.-) cadastro social dos ocupantes;

b.-) foto aérea localizando área ocupada;

c.-) planta de localização, com a definição da área objeto da regularização.

**II** - documentação referente a cada interessado:

**a.-)** comprovação de posse ininterrupta pelo prazo de **5 (cinco) anos**, até a data de **30 de junho de 2001**, mediante apresentação de comprovante de residência;

**b.-)** documento pessoal do interessado (cédula de identidade ou equivalente);

**c.-)** declaração elaborada pelo beneficiário, afirmando não ser proprietário ou concessionário de nenhum outro imóvel, urbano ou rural, sob pena de perda do benefício.

§ 1º. A critério da **DPHRF**, poderão ser autuados processos administrativos individualizados para cada interessado.

§ 2º. Na hipótese de não apresentação da documentação por parte do beneficiário, o mesmo será intimado pela **DPHRF** para complementá-la em **30 (trinta) dias**; se desatendida a intimação, o interessado deverá pleitear a concessão em separado.

§ 3º. Caso a **DPHRF** não adote os procedimentos administrativos necessários à outorga de concessão em determinada área, o beneficiário ou a associação de moradores, regularmente constituída, poderá ingressar com o pedido juntando os documentos indicados no **inciso II, alíneas “a”, “b”, e “c”** acima.

§ 4º. A comprovação de residência e do lapso temporal mencionada no n, pode ser demonstrada por:

**I** - comprovante de pagamento de tarifa de telefonia fixa ou móvel, energia elétrica, água e/ou esgoto domiciliar;

**II** - demonstrativo de movimentação financeira em estabelecimentos bancários;

**III** - correspondência em geral com o carimbo da Empresa de Correios e Telégrafos;

**IV** - matrícula do beneficiário ou seus dependentes em estabelecimentos de ensino e em unidade básica de saúde;

**V** - qualquer outro documento hábil a esta comprovação a juízo da **DPHRF**.

**Art. 9º.** Depois de autuado e instruído o processo, a **DPHRF** emitirá parecer conclusivo num prazo máximo de **30 (trinta) dias**, analisando as condições da área objeto da concessão e o preenchimento dos requisitos por parte dos interessados, remetendo o processo ao Senhor Secretário Municipal de Política Urbana, que deferirá, ou não, o pedido formulado.

**Parágrafo único.** Indeferido o pedido, os interessados poderão formular recurso ao Senhor Secretário Municipal de Política Urbana, num prazo de **30 (trinta) dias**, contados da data da ciência do fato, que apreciará as razões deliberando em igual prazo.

**Art. 10.** Deferido o pedido, os autos serão encaminhados para a **DPHRF** elaborar o Termo de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, Concessão de Direito Real de Uso ou Autorização de uso para fins comerciais ou de serviços ou templos religiosos, conforme for o caso.

**Parágrafo único.** O Termo de Concessão que discriminará as condições de uso da área será assinado pelo Prefeito Municipal.

**Art. 11.** A concessão de uso especial para fins de moradia, a Concessão do Direito Real de Uso e a Autorização para comércio, serviços são transferíveis por ato *inter vivos* (com anuência da Prefeitura) e *causa mortis*.

§ 1º. Nos casos de transmissão da Concessão de Uso Especial ou Direito Real de Uso e a Autorização para comércio, serviços ou templos religiosos a Administração terá preferência na aquisição da benfeitoria.

§ 2º. O beneficiário deverá comunicar expressamente sua intenção a Secretaria Municipal de Política Urbana por meio da **DPHRF** que, procederá à avaliação e indenização da benfeitoria com recursos provenientes do Fundo Municipal de Habitação.

§ 3º. O sucessor deverá requerer a transferência na **DPHRF**, observados os critérios deste decreto para concessão inicial.

§ 4º. A transferência por *causa mortis* independe da apresentação de formal de partilha e dar-se-á com apresentação dos seguintes documentos:

**I** - atestado de óbito;

**II** - certidão de nascimento ou casamento dos sucessores;

**III** - comprovantes de que residiam com o concessionário na data da abertura da sucessão.

**Art. 12.** Extinguir-se-á a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e a Concessão de Direito Real de Uso nos casos em que:

**I** - o concessionário der à área destinação diferente de uso residencial para si ou sua família;

**II** - o concessionário alugar ou arrendar total ou parcialmente o imóvel construído na área cujo uso especial lhe foi concedido;

**III** - o concessionário alugar ou arrendar total ou parcialmente o imóvel construído na área cujo uso lhe foi concedido sem observar a preferência da Administração ou sem obtenção da anuência da **DPHRF**;

**IV** - o concessionário adquirir a propriedade ou concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural;

**V** - quando houver falsa declaração comprovada.

§ 1º. Não se extinguirá a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou a Concessão do Direito Real de Uso quando o concessionário explorar, diretamente e em benefício próprio, atividade econômica vinculada à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços entre outros, e desde que o uso predominante do imóvel seja residencial, observada a legislação pertinente.

§ 2º. Decretada a extinção da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, considerar-se-á esbulho possessório a ocupação indevida da área, podendo o Município adotar as medidas cabíveis, inclusive judiciais, objetivando a retomada da posse.

§ 3º. Qualquer pessoa ou órgão da Administração Pública poderá iniciar, mediante simples notícia dirigida a **DPHRF**, procedimento de extinção da concessão outorgada, nos mesmos autos onde foi deferida, com a garantia do contraditório e da ampla defesa.

**I** - a **DPHRF** expedirá notificação ao beneficiário na qual relatará os fatos apurados, com prazo de 15 (quinze) dias para defesa, sob pena de extinção da concessão.

**II** - da extinção caberá recurso, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da ciência do fato ao Secretário Municipal de Política Urbana.

**Art. 13.** A presente concessão tem como finalidade o reconhecimento da posse exercida pelo beneficiário sem efeito de registro no Cartório de Imóveis.

**Parágrafo único.** A Secretaria Municipal de Política Urbana por meio da **DPHRF** promoverá a regularização urbanística dos assentamentos, objeto da Concessão de Uso Especial ou Direito Real de Uso para fins registrais, de acordo com o **art. 15** da **Medida Provisória 2220, de 04 de setembro de 2001**.

**Art. 14.** As despesas decorrentes da execução deste Decreto correrão à conta de verbas próprias do orçamento vigente, que serão suplementadas, se necessário.

**Art. 15.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Suzano, 13 de setembro de 2006.

**MARCELO DE SOUZA CANDIDO** Prefeito Municipal

**Wallace Ribeiro Prata** Secretário Municipal de Gestão Administrativa