



Rio Grande do Norte
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – RN
Av. Alexandre Cavalcanti, s/n – Centro Administrativo
São Gonçalo do Amarante – RN – CEP 59.290-000
CNPJ/MF Nº 08.079.402/00001-35

LEI N.º 1.265, DE 08 DE JUNHO DE 2011.

Institui o Programa de Habitação de Interesse Social e regularização fundiária sustentável do município de São Gonçalo do Amarante “Casa Legal” e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE/RN, no uso de suas atribuições legais,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica criado o Programa de Habitação de Interesse Social do município de São Gonçalo do Amarante “Casa Legal”, com o objetivo de estabelecer diretrizes e critérios para viabilizar a moradia digna, bem como promover as intervenções necessárias à regularização fundiária sustentável.

Art. 2º. Para fins do disposto nesta Lei e do que consta na legislação federal, consideram-se:

I – habitação de interesse social: aquela destinada às famílias de baixa renda que vive em condições de habitabilidade precária;

II – família de baixa renda: aquela cuja situação sócio-econômica não lhe permita arcar, total ou parcialmente, com os custos de acesso à habitação ou de melhorias abitacionais no próprio imóvel;

III – áreas de interesse social: áreas destinadas, prioritariamente, à produção e manutenção de habitação de interesse social, visando atender à população de baixa renda;

IV – financiamento habitacional: contrato de financiamento destinado à aquisição, construção, conclusão, recuperação, reforma, ampliação ou melhoria da unidade habitacional;



Rio Grande do Norte

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – RN

Av. Alexandre Cavalcanti, s/n – Centro Administrativo

São Gonçalo do Amarante – RN – CEP 59.290-000

CNPJ/MF Nº 08.079.402/00001-35

V – melhorias habitacionais: benfeitorias úteis ou necessárias realizadas no imóvel de comprovada posse ou propriedade do beneficiário, com intuito de conservar ou tornar a habitação melhor e mais agradável, agregando elementos de indispensável utilidade para que o beneficiário goze de uma moradia digna;

VI - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

VII – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VIII – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

IX – equipamentos comunitários: áreas públicas de uso comum do povo ou de uso especial, destinadas ao lazer, à atividade social e à prestação de serviços públicos essenciais.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES

Art. 3º. O Programa “Casa Legal” obedecerá Às seguintes diretrizes gerais:

I – priorizar a permanência da população no local assentado, viabilizando a melhoria das condições habitacionais;

II – observar as diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Diretrizes Gerais de Ocupação do Território;

III - promover a titulação das áreas ocupadas por pessoas de baixa renda, sem remoção dos moradores, salvo quando as condições físicas e ambientais das áreas impõem risco À vida dos seus habitantes;

IV – estimular parcerias entre os setores públicos e privados para o desenvolvimento socioeconômico, a geração de emprego e renda, bem como para viabilizar as ações previstas no art. 7º desta Lei.

V – articular os setores de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana visando dinamizar e uniformizar as ações decorrentes desta Lei;



Rio Grande do Norte

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – RN

Av. Alexandre Cavalcanti, s/n – Centro Administrativo

São Gonçalo do Amarante – RN – CEP 59.290-000

CNPJ/MF Nº 08.079.402/00001-35

VI - proceder À fiscalização para evitar novas ocupações ilegais nas áreas a serem regularizadas;

§1º. Consideram-se também áreas que impõem risco à vida ou à saúde dos moradores, para os efeitos do inciso III deste artigo, os logradouros aterrados com material nocivo e os sujeitos a inundações.

§2º. As condições físicas das áreas citadas no inciso III deste artigo deverão ser constatadas por laudo emitido por profissionais tecnicamente habilitados para tal.

CAPÍTULO III

DOS OBJETIVOS DO PROGRAMA

Art. 4º. Constituem objetivos do Programa “Casa Legal”:

I – reduzir, progressivamente, o déficit habitacional e conferir melhorias de habitabilidades Às famílias de baixa renda existentes no Município;

II – proporcionar melhorias habitacionais com vistas a corrigir inadequações relativas à infraestruturados imóveis, assegurando, quando necessário, a reconstrução ou reforma dos imóveis passíveis de serem atendidos pelo Programa;

III – aprimorar a capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais;

IV – remover moradores de áreas impróprias ao uso habitacional, em situações de risco ou em assentamentos precários, para áreas com condições de habitabilidade;

V – promover e viabilizar a regularização fundiária sustentável dos imóveis dos beneficiários desta Lei.

CAPÍTULO IV

DOS BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA

Art. 5º. São beneficiários do Programa “Casa Legal” as pessoas naturais que atendam, cumulativamente, aos seguintes critérios:

I – residir no município de São Gonçalo do Amarante;

II – possuir renda *per capita* familiar igual ou inferior a ½ (meio) salário mínimo;

III – não ser proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural;

IV – não ter sido beneficiário de programa habitacional anterior, seja no âmbito federal, estadual ou municipal;



Rio Grande do Norte

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – RN

Av. Alexandre Cavalcanti, s/n – Centro Administrativo

São Gonçalo do Amarante – RN – CEP 59.290-000

CNPJ/MF Nº 08.079.402/00001-35

V – ser inscrito no Cadastro de Pessoa Física (CPF) e estar em dia com as suas obrigações civis, militares e eleitorais;

VI – atender às condições específicas do programa habitacional em que se encontrar cadastrado.

Parágrafo único. O número de unidades habitacionais adaptadas as condições especiais a serem edificadas pelo programa, deverá ser condicionado ao número de famílias que tenham, entre seus membros, pessoas portadoras de necessidades especiais físicas.

Art. 6º. Terá prioridade para a concessão do benefício o interessado que:

I – estiver inserido em área de risco e/ou assentamento precário;

II – for idoso na forma da legislação federal pertinente ou tiver algum idoso residindo no grupo familiar a ser beneficiado;

III – for pessoa portadora de deficiência físico-mental ou mobilidade reduzida;

IV – for mulher chefe de família;

V – for beneficiário de programa de segurança alimentar ou de transferência de renda;

VI – possuir criança residindo no grupo familiar a ser beneficiado.

Parágrafo único. Independentemente do Programa em que o beneficiário for contemplado deverá ser cadastrado preenchendo ficha sócio-econômica, de modo a comprovar o atendimento dos requisitos indicados nos artigos 5º e 6º.

Art. 7º. O benefício concernente à modalidade específica de construção de unidades habitacionais em terreno de propriedade do Município poderá ser revogado, revertendo-se o imóvel ao patrimônio municipal, se ocorrer qualquer das seguintes situações:

I – se a família beneficiada não utilizar o imóvel para fins habitacionais ou deixar de ocupá-lo.

II – se a família beneficiada vender, alugar, permutar, ceder, emprestar ou negociar o referido imóvel antes do lapso temporal de 10 (Dez) anos, a contar da assinatura do contrato.

III – se os beneficiários não mantiverem os móveis em boas condições de higiene, limpeza e em perfeito estado de conservação.



Rio Grande do Norte

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – RN

Av. Alexandre Cavalcanti, s/n – Centro Administrativo

São Gonçalo do Amarante – RN – CEP 59.290-000

CNPJ/MF Nº 08.079.402/00001-35

Parágrafo único. A reversão do imóvel de que trata este artigo não assegura direito à retenção ou indenização, por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão incorporadas ao bem.

Art. 8º. Os benefícios referentes às modalidades de melhorias habitacionais ou de construção de unidade habitacional em lote do próprio beneficiário deverá ser ressarcido ao Poder Público, na hipótese de utilização indevida, conforme dispuser contrato e legislação, específicos de cada programa, observando-se o devido processo legal.

CAPÍTULO V

DOS PROGRAMAS E PROJETOS

Art. 9º. Os programas e projetos habitacionais de interesse social poderão contemplar, dentre outras situações, obras em patrimônio privado ou público, nas seguintes modalidades:

I – construção de unidades habitacionais, de conjuntos habitacionais e loteamentos, destinados à população de baixa renda;

II – oferecimento de melhores condições de habitabilidade às moradias já existentes, no que se referem à infraestrutura, equipamentos urbanos e salubridade;

III – financiamento individual para:

a) Construção de unidade habitacional em lote próprio ou recebido em doação para tal finalidade;

b) Aquisição de materiais de construção destinados à reforma ou à melhoria habitacional;

IV – regularização fundiária sustentável de unidades habitacionais edificadas em loteamentos ou assentamentos irregulares ou informais.

Art. 10. O Poder Executivo, através do órgão ou entidade da Administração Direta ou Indireta Municipal, ou seja, a gestora do Programa Municipal de Habitação “Casa Legal”, será responsável pelo cadastro das famílias nos programas e projetos habitacionais, podendo, para tanto, firmar convênio com entidades interessadas, de modo a estabelecer tal responsabilidade a estas, que devem obedecer aos critérios sociais dispostos nos artigos 5º e 6º desta Lei.



Rio Grande do Norte
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – RN
Av. Alexandre Cavalcanti, s/n – Centro Administrativo
São Gonçalo do Amarante – RN – CEP 59.290-000
CNPJ/MF Nº 08.079.402/00001-35

CAPÍTULO VI

DA REGULARIDADE FUNDIÁRIA

Art. 11. A regularização fundiária de áreas a serem contempladas pelo Programa “Casa Legal” trata-se de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da posse e da propriedade urbana, associadas ao equilíbrio ambiental e ao ordenamento urbanístico municipal, subdividindo-se:

I – Quanto à área:

- a) Regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos informais, em conformidade com a legislação específica, visando o seu reordenamento, considerando os padrões locais e de qualidade de vida no ambiente urbano;
- b) Regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do *caput*.

II – Quanto à modalidade:

- a) Regularização urbanística, que se constitui na intervenção do poder público na estrutura física de áreas de assentamentos informais, em conformidade com a legislação específica, visando o seu reordenamento, considerando os padrões locais e de qualidade de vida no ambiente urbano;
- b) Regularização jurídica das ocupações fundiárias informais ou das unidades habitacionais construídas pelo Programa, mediante utorga de título de domínio registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

Parágrafo único. A regularização fundiária será executada por órgão ou entidade da Administração Direta ou Indireta Municipal, nos termos da legislação vigente.

Art. 12. Ficam reconhecidos como instrumentos que viabilizam a regularização fundiária:

- I – instrumento de justificação de posse;
- II – concessão de direito real de uso;
- III – concessão especial para fins de moradia;



Rio Grande do Norte

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – RN

Av. Alexandre Cavalcanti, s/n – Centro Administrativo

São Gonçalo do Amarante – RN – CEP 59.290-000

CNPJ/MF Nº 08.079.402/00001-35

IV – doação;

V – venda;

VI – auto de demarcação urbanística e

VII – legitimação de posse.

Art. 13. O instrumento de justificação de posse é o procedimento administrativo que comprova a titularidade e legitimidade da posse dos interesses que residem na localidade há mais de cinco anos.

Art. 14. Aquele que possuir como seu imóvel público Municipal em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem direito à concessão de direito real de uso, de caráter gratuito e por prazo de até dez anos, final dos quais se converte em título definitivo de propriedade, desde que preencha os requisitos previstos nesta Lei e na legislação federal específica.

§1º. A concessão de direito real de uso será conferida ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§2º. O título de concessão de direito real de uso será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Municipal e servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 15. A concessão de uso especial para fins de moradia será utilizada para regularizar imóveis situados ou construídos em terrenos públicos com a finalidade de consecução do programa de habitação de interesse social e a regularização de áreas públicas onde residam moradores de baixa renda que atenda aos critérios contidos nesta Lei.

§1º. São beneficiários da concessão de uso especial para fins de moradia os moradores que até o dia 30 de junho de 2001 detenham a posse do imóvel há mais de 05 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição; o lote tenha dimensão de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e o beneficiário não possua outro imóvel e cuja renda familiar *per capita* seja de ½ (meio) salário mínimo mensal.

§2º. Nos imóveis de que trata o §1º, com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva desde que os possuidores



Rio Grande do Norte

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – RN

Av. Alexandre Cavalcanti, s/n – Centro Administrativo

São Gonçalo do Amarante – RN – CEP 59.290-000

CNPJ/MF Nº 08.079.402/00001-35

não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 16. O auto de demarcação urbanística será elaborado através de processo administrativo, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, com a demarcação imóvel de domínio público ou privado, no qual definirá seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes, qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

Art. 17. O título de legitimação de posse será outorgado com a finalidade de conferir título de reconhecimento de posse do imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.

Art. 18. Para as áreas de propriedade do Estado cedidas ao Município para fins de construção de projetos habitacionais, a regularização jurídica se dará através da outorga de título de propriedade ou de concessão especial de uso para fins de moradia, na forma da Lei.

Art. 19. O órgão ou entidade municipal responsável pelo Programa Casa Legal, poderá, após parecer da Procuradoria Geral do Município, propor venda aos moradores, ocupantes irregulares, de áreas onde o Município é titular proprietário.

CAPÍTULO VII

DOS RECURSOS E DA CONCESSÃO DE SUBSÍDIOS

Art. 20. O Poder Executivo Municipal visando implementar os programas e projetos habitacionais destinados à população de baixa renda, assim como propiciar a regularização fundiária sustentável, utilizará recursos próprios bem como os advindos de convênio celebrados com instituições públicas e privadas.

Art. 21. Na concessão dos subsídios repassados através de recursos provenientes dos Orçamentos Gerais da União e do Estado, o Município deverá aportar contrapartida, na forma da legislação específica.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Rio Grande do Norte

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – RN

Av. Alexandre Cavalcanti, s/n – Centro Administrativo

São Gonçalo do Amarante – RN – CEP 59.290-000

CNPJ/MF Nº 08.079.402/00001-35

Art. 22. O Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária sustentável ou, aleternativamente, 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.

Art. 23. Caberá ao Poder Executivo Municipal aprovar o projeto de regularização fundiária o qual deverá definir as áreas ou lotes enquadrados, as vias de circulação, as medidas para promoção de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, segurança da população em situação de risco e adequação da infraestrutura urbana.

§1º. Dentro de suas competências, o Poder Público realizará levantamento da situação da área ou lote para fins de regularização fundiária de interesse social, podendo lavrar auto de demarcação urbanística, que será instruído com planta e memorial descritivo, planta de sobreposição do imóvel demarcado e certidão do Registro de Imóvel.

§2º. Para fins de regularização fundiária de interesse específico, são imprescindíveis à análise e à aprovação do projeto de que trata o *caput* deste artigo pela autoridade licenciadora a ser indicada pelo Poder Executivo, bem como a emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

Art. 24. Terão direito à legitimação da posse os moradores cadastrados pelo Poder Público, salvo quando já forem concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural, ou já tiverem sido contemplados com este direito anteriormente ou ainda quando os lotes ou frações ideais forem superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§1º. Com a legitimação da posse devidamente registrada, garante-se o exercício pleno do direito de posse direta sobre imóveis, respeitadas a legislação vigente.

§2º. Após o prazo de cinco anos, contado a partir do registro, o legítimo poderá requerer a conversão do título de legitimação da posse em registro de propriedade, por usucapião, observados os requisitos da Lei Federal 11.977/09.

Art. 25. Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Público, a seus concessionários ou permissionários a implantação:



Rio Grande do Norte

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE – RN

Av. Alexandre Cavalcanti, s/n – Centro Administrativo

São Gonçalo do Amarante – RN – CEP 59.290-000

CNPJ/MF Nº 08.079.402/00001-35

I – do sistema viário, com pavimentação e trafegabilidade adequadas, integrando-a à malha viária local existente ou projetada;

II – da infraestrutura básica, contemplando as ações abaixo, se outras não houver por bem implementar:

- 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.

Art. 26. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Gonçalo do Amarante(RN), 08 de junho de 2011.

190º. da Independência e 123º. da República.

JAIME CALADO PEREIRA DOS SANTOS
Prefeito Municipal de São Gonçalo do Amarante-RN

PAULO EMÍDIO DE MEDEIROS
Secretaria Municipal de Habitação, Regularização Fundiária e Saneamento