



Município de Macapá

LEI Nº 864/97 - PMM

Dispõe sobre a legitimação e regularização dominial das ocupações dos terrenos urbanos e de expansão urbana do Município de Macapá, institui a concessão de direito de uso, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MACAPÁ:

Faço saber que a Câmara de Municipal de Macapá, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A legitimação e regularização dominial das ocupações dos terrenos urbanos e de expansão urbana pertencentes ao patrimônio do Município de Macapá serão executadas pelo Poder Executivo em consonância com as políticas de desenvolvimento urbano, sociais e econômicas definidas na Lei Orgânica do Município, com estrita observância das normas que dispõem 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 DAS OCUPAÇÕES LEGITIMÁVEIS

Art. 2º - Todo aquele que, até a data da publicação da presente Lei, não sendo proprietário de imóvel urbano ou rural, no Município de Macapá, tiver ocupado por mais de um ano, sem oposição ou reconhecimento de domínio alheio, terreno vago no perímetro urbano ou de expansão urbana do Município de Macapá, poderá requerer a legitimação da respectiva posse, observadas as exigências seguintes:

SECRETARIA DE ARQUIVO E
1997

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

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 um ano e a existência de edificação ou benfeitorias de valor apreciável em relação à 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 um ano e existência de edificações de valor apreciável, ou a morada permanente e efetiva exploração hortigranjeira, horticultura, floricultura, fruticultura anual, piscicultura, criação de caráter granjeiro, e outras culturas de subsistência ou destinadas à comercialização local.

IV - para 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 à 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 da expedição do Título de Domínio ou Termo de Concessão de Direito Real de Uso, sob pena de reverter o imóvel ao Município.

Parágrafo Único - Para efeito do disposto neste artigo, considera-se valor apreciável, o que corresponder a, pelo menos, $\frac{1}{3}$ (um terço) do valor da terra-nua.

SEÇÃO II DO PROCEDIMENTO PARA LEGITIMAÇÃO

Art. 3º - O legítimo ocupante de terreno urbano ou de expansão urbana que se encontre 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 juntar os seguintes documentos:



I - planta do terreno assinada por profissional habilitado junto ao CREA/AP consignando a respectiva área pretendida em metros quadrados;

II - planta de eventuais edificações de natureza permanente erigidas no terreno com a indicação do material de construção empregado;

III - memorial descritivo do lote, dentro dos padrões e exigências técnicas acolhidas pela Prefeitura Municipal de Macapá;

IV - declaração firmada pelo ocupante, e duas testemunhas com firma reconhecida em Cartório, com endereço, RG e CPF, informando que não detém domínio ou posse de nenhum outro imóvel urbano ou rural neste Município, inclusive com declarações de eventuais confinantes do imóvel pretendido, e que ocupa a mais de um ano o terreno que pretende regularizar sem qualquer oposição de terceiros.


§ 1º - Aqueles que não tiverem 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 serviço de protocolo da Prefeitura, e receberá, obrigatoriamente, parecer opinativo da Procuradoria-Geral 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, física ou jurídica, proprietárias de imóveis urbanos, de expansão urbana ou rural no Município de Macapá, 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, por escrito, o desejo de adquirir o terreno que ocupa, individualizando-o e anexando os documentos elencados nos incisos I a IV do artigo 3º da presente Lei.



§ 2º - A 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.

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 a transferência da propriedade plena, ou Termo de Concessão de Direito 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 compromisso de compra e venda que, obrigatoriamente, será firmado entre as partes, caso o Município não opte pela expedição de Termo de Concessão de Direito Real de Uso;

§ 2º - O Título de Domínio ou o Termo 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 certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização 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 das 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 Imóveis pertinente.

§ 3º - Desde o registro do Termo de Concessão do Direito Real de Uso o concessionário fluirá 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 e suas rendas.

§ 4º - Resolve-se a Concessão de Direito Real de Uso antes de seu termo desde que o concessionário dê ao imóvel 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 *inter vivos*, ou por sucessão legítima e testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

§ 6º - É permitida a Concessão de Direito Real de Uso do espaço aéreo sobre a superfície de 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 mediante expedição do Termo de Concessão de Direito Real de Uso, será obrigatoriamente onerosa, exceto para os comprovadamente pobres na forma da Lei.

CAPÍTULO IV DO PREÇO E DO PARCELAMENTO

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 estabelecidos 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 pedologia do terreno
T = Corretivo de topografia do terreno

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

§ 3º - Os preços apurados na forma deste artigo, mediante parecer do Procurador Geral do Município ou referendado pelo mesmo, poderão ser reduzidos a critério do Prefeito Municipal, nos percentuais estabelecidos através do anexo III desta Lei, desde que sopesados os seguintes fatores, valorizantes e desvalorizantes, do lote objeto da legitimação, seja coerentemente justificada a redução:

- a) valor da realidade de mercado;
- b) localização;
- c) uso;
- d) renda que produza;
- e) situação na 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 do fornecimento de água, energia elétrica e iluminação pública;
- k) coleta de lixo;



- l) fatores de proximidade de zonas econômicas;
- m) existência de saneamento básico; e
- 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.

SEÇÃO II DO PARCELAMENTO DO PREÇO

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

Parágrafo único - Na inadimplência do pagamento da prestação mensal, o adquirente do imóvel obrigará-se 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 os fins deste artigo, o devedor-adquirente será notificado, pelo órgão específico do Município, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, incluídos os acessórios contratuais.

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

CAPÍTULO V DA REVERSÃO E TRANSFERÊNCIA DAS OCUPAÇÕES

Art. 10 - 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. 11 - O adquirente da posse que tenha sido reconhecida por qualquer dos meios autorizados nesta Lei, mediante ato *inter vivos* ou por



sucessão *causa mortis*, obrigar-se-á a honrar e respeitar os compromissos contratuais assumidos pelo transmitente do Termo de Concessão de Direito Real de Uso ou do Título de Domínio.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 - 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 alienadas as áreas nos termos dos critérios anteriores, caso as disposições contidas nesta não sejam mais favoráveis aos adquirentes.

Art. 13- 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-a 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 municipal, ocupados, durante lapso temporal superior a 01 (um) ano, por pessoas, física ou jurídica, proprietárias de imóveis urbanos, de expansão urbana ou rural no Município de Macapá.

c) Título de Domínio - Contrato pelo qual a administração transfere o domínio pleno, mediante pagamento à vista ou parcelado, de terreno público ocupado por particular para que dele usufrua, com os direitos assegurados ao proprietário.

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 dele se utilize com fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social, declarada em cláusula específica.

Art. 14 - Objetivando agilizar a atualização dos registros cadastrais junto aos Órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Macapá e Cartório de



Registro Imobiliário, deverá ser anexado ao respectivo Título de Domínio ou Termo de Concessão de Direito Real de Uso, **certidão** detalhada de eventuais edificações existentes no terreno cuja posse for legitimada ou regularizada.

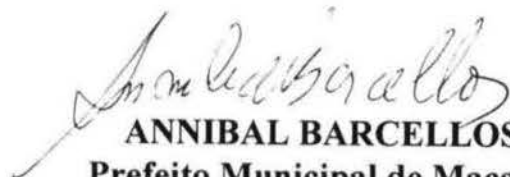
Art. 15 - O Poder Executivo Municipal, poderá transferir a Empresa Municipal de Urbanização de Macapá-URBAM, as atribuições para promover a instrução dos processos de legitimação das ocupações dos terrenos de expansão urbana deste Município, preservando com o Chefe do Executivo Municipal a competência 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 loteamentos 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 loteamentos 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 Macapá.

Art. 16 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 17 - Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 137, de 02/04/81.

Palácio LAURINDO BANHA, em 29 de janeiro de 1997.


ANNIBAL BARCELLOS
Prefeito Municipal de Macapá

ANEXO I
PARTE INTEGRANTE DA LEI Nº 2.644, de 29 de Janeiro de 1997.
(Art. 6º, § 2º)
PREÇO DO M² DE TERRENO FACE ÀS ZONAS DE USO

| SEÇÃO | ZONAS DE USO | ÁREAS ISÓTIMA | | PREÇO BÁSICO M ² EM R\$ |
|-------|-------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------|
| 01 | Zona Administrativa | Setoriais | A (01) 1.1 | 9.36 |
| | | | A (01) 1.2 | 8.85 |
| | | Lineares | A (01) 2.1 | 14.42 |
| 02 | Zona Comercial | Setoriais | A (02) 1.1 | 20.81 |
| | | | A (02) 1.2 | 14.47 |
| | | | A (02) 1.3 | 6.45 |
| | | | A (02) 1.4 | 5.38 |
| | | Lineares | A (02) 2.1 | 15.92 |
| | | | A (02) 2.2 | 23.94 |
| 03 | Zona de Indústria e Serviços | Setoriais | A (03) 1.1 | 11.29 |
| | | | A (03) 1.2 | 8.15 |
| | | Lineares | A (03) 2.1 | 13.09 |
| 04 | Zona Residencial de Alta Densidade | Setoriais | A (04) 1.1 | 7.64 |
| | | | A (04) 1.2 | 6.26 |
| | | | A (04) 1.3 | 4.97 |
| | | | A (04) 1.4 | 4.46 |
| | | Lineares | A (04) 2.1 | 12.59 |
| | | | A (04) 2.2 | 11.16 |
| | | | A (04) 2.3 | 9.13 |
| | | | A (04) 2.4 | 8.15 |
| 05 | Zona Residencial de Média Densidade | Setoriais | A (05) 1.1 | 3.62 |
| | | | A (05) 1.2 | 3.49 |
| | | | A (05) 1.3 | 3.38 |
| | | | A (05) 1.4 | 3.14 |
| | | | A (05) 1.5 | 1.93 |
| | | | A (05) 1.6 | 1.45 |
| | | | A (05) 1.7 | 1.19 |
| | | Lineares | A (05) 2.1 | 7.70 |
| | | | A (05) 2.2 | 4.61 |
| | | | A (05) 2.3 | 4.14 |
| 06 | Zona de Expansão Urbana | Setoriais | A (06) 1.1 | 3.36 |
| | | | A (06) 1.2 | 2.43 |
| | | | A (06) 1.3 | 1.13 |
| | | | A (06) 1.4 | 0.98 |
| | | | A (06) 1.5 | 0.77 |
| | | | A (06) 1.6 | 0.72 |
| | | | A (06) 1.7 | 0.67 |
| | | | A (06) 1.8 | 0.62 |
| | | | A (06) 1.9 | 0.56 |
| | | | A (06) 1.10 | 0.46 |
| | | Lineares | A (06) 2.1 | 3.42 |
| | | | A (06) 2.2 | 2.95 |
| | | | A (06) 2.3 | 2.45 |
| | | | A (06) 2.4 | 1.64 |
| | | A (06) 2.5 | 1.40 | |
| | | A (06) 2.6 | 1.25 | |
| | | A (06) 2.7 | 1.03 | |

M4

ANEXO II

PARTE INTEGRANTE DA LEI Nº 864, de 29 de Janeiro de 1997.
(Art. 6º, §2º)

TABELA DE VALORES DOS ÍNDICES CORRETIVOS

FATORES CORRETIVOS DO TERRENO

| ITEM | DISCRIMINAÇÃO | FATOR |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------|
| 01 | SITUAÇÃO | |
| | Meio de Quadra | 1,0 |
| | Esquina/mais de uma frente | 1,2 |
| | Gleba | 1,5 |
| | Encravado | 0,8 |
| 02 | PEDOLOGIA | |
| | Normal | 1,0 |
| | Inundável | 0,7 |
| | Alagado | 0,6 |
| | Outros | 0,5 |
| 03 | TOPOGRAFIA | |
| | Regular | 1,0 |
| | Aclive Longitudinal | 0,9 |
| | Aclive/Declive Transversal | 0,85 |
| | Declive Longitudinal | 0,8 |
| | Combinação | 0,7 |
| OBSERVAÇÕES: | | |
| <p>a - Aclive Longitudinal: alto para o fundo. b - Declive Longitudinal: caído para o fundo. c - Aclive/Declive Transversal: uma das laterais mais alta que a outra. d - Combinação: Longitudinal ou Transversal.</p> | | |

ANEXO III
 PARTE INTEGRANTE DA LEI Nº 224, de 29 de Janeiro de 1997.
 (Art. 6º, §4º)

FATORES DE REDUÇÃO

| SEÇÃO | ZONAS DE USO | ÁREAS ISÓTIMA | | PERCENTUAL DE REDUÇÃO (%) |
|-------|-------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------|
| 01 | Zona Administrativa | Setoriais | A (01) 1.1 | 12 |
| | | | A (01) 1.2 | 12 |
| | | Lineares | A (01) 2.1 | 10 |
| 02 | Zona Comercial | Setoriais | A (02) 1.1 | 10 |
| | | | A (02) 1.2 | 10 |
| | | | A (02) 1.3 | 15 |
| | | | A (02) 1.4 | 15 |
| | | Lineares | A (02) 2.1 | 10 |
| | | | A (02) 2.2 | 10 |
| 03 | Zona de Indústria e Serviços | Setoriais | A (03) 1.1 | 10 |
| | | | A (03) 1.2 | 15 |
| | | Lineares | A (03) 2.1 | 10 |
| 04 | Zona Residencial de Alta Densidade | Setoriais | A (04) 1.1 | 15 |
| | | | A (04) 1.2 | 15 |
| | | | A (04) 1.3 | 15 |
| | | | A (04) 1.4 | 15 |
| | | Lineares | A (04) 2.1 | 10 |
| | | | A (04) 2.2 | 10 |
| | | | A (04) 2.3 | 10 |
| | | | A (04) 2.4 | 10 |
| 05 | Zona Residencial de Média Densidade | Setoriais | A (05) 1.1 | 20 |
| | | | A (05) 1.2 | 20 |
| | | | A (05) 1.3 | 20 |
| | | | A (05) 1.4 | 20 |
| | | | A (05) 1.5 | 20 |
| | | | A (05) 1.6 | 20 |
| | | | A (05) 1.7 | 20 |
| | | Lineares | A (05) 2.1 | 15 |
| | | | A (05) 2.2 | 15 |
| | | | A (05) 2.3 | 15 |
| 06 | Zona de Expansão Urbana | Setoriais | A (06) 1.1 | 30 |
| | | | A (06) 1.2 | 30 |
| | | | A (06) 1.3 | 30 |
| | | | A (06) 1.4 | 30 |
| | | | A (06) 1.5 | 30 |
| | | | A (06) 1.6 | 30 |
| | | | A (06) 1.7 | 30 |
| | | | A (06) 1.8 | 30 |
| | | | A (06) 1.9 | 30 |
| | | | A (06) 1.10 | 30 |
| | | Lineares | A (06) 2.1 | 20 |
| | | | A (06) 2.2 | 20 |
| | | | A (06) 2.3 | 20 |
| | | | A (06) 2.4 | 20 |
| | | | A (06) 2.5 | 20 |
| | | | A (06) 2.6 | 20 |
| | | | A (06) 2.7 | 20 |