

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES - IJSN

**ATOS, CONTRATOS E TERMOS NECESSÁRIOS AOS
MUNICÍPIOS DA REGIÃO METROPOLITANA DA GRANDE
VITÓRIA PARA REPASSE DE HABITAÇÕES E
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

VITÓRIA/ES
2008

1503011
26/1/2008

SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
1 INTRODUÇÃO.....	6
2 DEFINIÇÃO DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DA GLEBA	10
2.1 OCUPAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS PÚBLICAS	11
2.1.1 Ocupações de interesse social em áreas públicas do Estado e do Município	11
2.1.2 Ocupações de interesse social em áreas da União	13
2.2 OCUPAÇÕES SOCIAIS EM ÁREAS PARTICULARES	15
2.3 OCUPAÇÕES SOCIAIS EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP).....	16
3 INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	20
3.1 CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (CUEM)	21
3.1.1 Conceito.....	21
3.1.2 Quando utilizar.....	21
3.1.3 Requisitos.....	21
3.1.4 Informações gerais	22
3.2 CONCESSÃO COLETIVA DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA ..	24
3.2.1 Conceito.....	24
3.2.2. Quando utilizar.....	25
3.2.3 Requisitos.....	25
3.2.4 Informações gerais	26
3.3 AUTORIZAÇÃO URBANÍSTICA DE USO ESPECIAL	27
3.3.1 Conceito.....	27
3.3.2 Quando utilizar.....	27
3.3.3 Requisitos.....	27
3.3.4 Informações gerais	28
3.4 CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU)	29
3.4.1 Conceito.....	29
3.4.2 Quando utilizar.....	30
3.4.3 Requisitos.....	30
3.4.4 Informações gerais	31
3.5 DIREITO DE SUPERFÍCIE	32
3.5.1 Conceito.....	32
3.5.2 Quando utilizar.....	32
3.5.3 Informações gerais	33
3.6 CESSÃO DE POSSE	35
3.6.1 Conceito.....	35
3.6.2 Quando utilizar.....	35
3.6.3 Informações gerais	35
3.7 AUTORIZAÇÃO DE USO.....	36
3.7.1 Conceito.....	36
3.7.2 Quando utilizar.....	36
3.7.3 Informações gerais	36

3.8 COMPRA E VENDA	37
3.8.1 Conceito.....	37
3.8.2 Quando utilizar.....	37
3.8.3 Requisitos.....	38
3.8.4 Informações gerais	38
3.9 PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....	39
3.9.1 Conceito.....	39
3.9.2 Quando utilizar.....	39
3.9.3 Informações gerais	39
3.10 DOAÇÃO	40
3.10.1 Conceito.....	40
3.10.2 Quando utilizar.....	40
3.10.3 Requisitos.....	41
3.10.4. Informações gerais	41
3.11 PERMUTA.....	42
3.11.1 Conceito.....	42
3.11.2 Quando utilizar.....	42
3.11.3 Requisitos.....	42
3.11.4 Informações gerais	43
3.12 DAÇÃO EM PAGAMENTO	43
3.12.1 Conceito.....	43
3.12.2 Quando utilizar.....	44
3.12.3 Requisitos.....	44
3.12.4 Informações gerais	44
3.13 AFORAMENTO	45
3.13.1 Conceito.....	45
3.13.2 Quando utilizar.....	45
3.13.3 Informações gerais	45
3.14 OCUPAÇÃO	46
3.14.1 Conceito.....	46
3.14.2. Quando utilizar.....	46
3.14.3 Informações gerais	47
3.15 CESSÃO DE USO	48
3.15.1 Conceito.....	48
3.15.2 Informações gerais	48
3.16 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO INDIVIDUAL.....	49
3.16.1 Conceito.....	49
3.16.2 Quando utilizar.....	49
3.16.3 Requisitos.....	49
3.16.4 Informações gerais	50
3.17 USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVO URBANO.....	51
3.17.1 Conceito.....	51
3.17.2 Quando utilizar.....	51
3.17.3 Requisitos.....	51
3.17.4 Informações gerais	52
3.18 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA PARA MORADIA	53
3.18.1 Conceito.....	53
3.18.2 Quando utilizar.....	53
3.19.3 Requisitos.....	53
3.18.4 Informações gerais	54

3.19 DESAPROPRIAÇÃO.....	54
3.19.1 Conceito.....	54
3.19.2 Quando utilizar.....	54
3.19.3 Requisitos.....	55
3.19.4 Informações gerais.....	55
4 DISTINÇÃO ENTRE INSTRUMENTOS AFINS.....	56
4.1 CONCESSÃO ESPECIAL DE USO PARA FINS DE MORADIA (CUEM) X CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU).....	56
4.2 CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU) X DIREITO DE SUPERFÍCIE.....	57
4.3 AUTORIZAÇÃO DE USO X AUTORIZAÇÃO DE USO ESPECIAL DE NATUREZA URBANÍSTICA.....	57
5 PROCESSO ADMINISTRATIVO.....	59
6 REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS.....	61
REFERÊNCIAS.....	63
ANEXO I - TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSAO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (INDIVIDUAL).....	64
ANEXO II - TERMO DE CONCESSAO COLETIVA DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA.....	70
ANEXO III – TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (INDIVIDUAL).....	76
ANEXO IV – TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO COLETIVA DE DIREITO REAL DE USO.....	81
ANEXO V – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CONCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE.....	86
ANEXO VI – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE POSSE.....	91
ANEXO VII – TERMO ADMINISTRATIVO DE AUTORIZAÇÃO URBANÍSTICA DE USO ESPECIAL.....	100
ANEXO VIII – AUTORIZAÇÃO DE USO.....	105
ANEXO IX – INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA.....	108
ANEXO X – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....	111

ANEXO XI – INSTRUMENTO PARTICULAR DE DOAÇÃO.....	120
ANEXO XII – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PERMUTA.....	123
ANEXO XIII – INSTRUMENTO PARTICULAR DE DAÇÃO EM PAGAMENTO ...	127
ANEXO XIV – CONTRATO DE CESSÃO DE USO GRATUITO.....	131
ANEXO XV – CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE AFORAMENTO.....	135
ANEXO XVI – TERMO DE ADESÃO A PROJETOS HABITACIONAIS.....	140

1 INTRODUÇÃO

Regularização fundiária (RF) pode ser definida como “o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, físico e social, que objetiva a permanência das populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação (...)”.¹

Analisar esse conceito como um processo de intervenção pública significa dizer que a RF demanda uma política governamental que tenha metas, estratégias e sustentação, com o objetivo de criar condições para que o Poder Municipal exerça seu dever constitucional de garantir o cumprimento integral da função social da cidade e da propriedade urbana.

Após a Constituição Federal de 1988, os Municípios passaram a ter autonomia para legislar sobre assuntos de interesses locais, competência para elaborar leis específicas e implementar a política urbana.

Cabe ao Município assegurar aos seus habitantes o uso adequado do solo, o acesso à moradia digna, a melhoria da qualidade de vida, a provisão de equipamentos públicos e infra-estrutura.

Conforme a Carta Magna de 1988, além do Plano Diretor, há muitos instrumentos de planejamento obrigatórios para todos os Municípios e que devem ser objeto de aprovação do legislativo municipal, como, por exemplo, o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual.

Além destes instrumentos, outros (não obrigatórios) poderão ser elaborados especificamente para determinadas áreas (saúde, educação, urbanismo, meio ambiente) em função das necessidades locais.

¹ ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à moradia**: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Rio de Janeiro: IPPUR/ FASE, 1997, p. 268.

Dentre estes instrumentos, o Programa de Regularização Fundiária (PRF) é o instrumento básico que compreende o detalhamento das atividades necessárias para implementação de ações nos municípios a partir das diretrizes definidas na política de regularização fundiária estabelecida pelo Plano Diretor ou em lei municipal específica.

O PRF deve ser instituído por uma norma legal para conferir respaldo jurídico ao desenvolvimento das ações de regularização fundiária a serem cumpridas pela municipalidade, consolidando diretrizes e procedimentos para o cumprimento integral da função social da cidade e da propriedade urbana, a partir de uma abordagem de gestão mais democrática.

O objetivo geral deve ser o de atender ao preceito constitucional de garantir a função social da cidade e da propriedade imobiliária urbana, visando diminuir a exclusão territorial, para ampliar o acesso aos bens e serviços da cidade.

Portanto, no PRF, a ser estabelecido por lei municipal, deverão estar descritos os procedimentos necessários para operacionalização do processo de regularização fundiária, bem como as atividades e projetos prioritários que serão realizados. Os mesmos devem estar definidos de forma clara, completa e, principalmente, aplicável às diferentes áreas informais da cidade, ajustando-se às peculiaridades de cada uma.

Tendo em vista seus aspectos interdisciplinares e abrangentes, o processo de regularização fundiária com o escopo de se desenvolver de forma plena deverá constituir-se de três etapas distintas e complementares.

A primeira etapa é composta da realização do **diagnóstico** com o escopo de traçar um perfil da área objeto de regularização em seus diversos aspectos. Esta fase compreende: levantamento físico da situação fundiária, do uso e ocupação do solo existente; levantamento topográfico; levantamento cadastral; levantamento socioeconômico; pesquisa e análise físico-territorial; levantamento ambiental; levantamento de requisitos mínimos prescritos pelas legislações urbanística e

ambiental em vigor; caracterização e análise das formas de mobilização social; elaboração do banco de dados georreferenciados.

Na segunda etapa, busca-se a **regularização urbanística** que compreende os estudos, projetos e intervenções formulados a partir do diagnóstico da área, visando integrar a malha urbana informal à cidade formal, a partir de ações para sua recuperação e requalificação física. Esta fase compreende: estudo de viabilidade das intervenções urbanas; reconhecimento legal dos logradouros não oficiais; plano de intervenções habitacionais; projeto especial de parcelamento do solo; elaboração e execução do Plano de Obras.

Por fim, na terceira etapa, ocorre a **legalização jurídica** da área, em busca de garantir a segurança individual da posse para os ocupantes e o cumprimento da função social da propriedade urbana conforme preconizado pela Constituição Federal de 1988.

Somada a essas etapas e dando suporte a elas, uma outra atividade relativa à **mobilização social** precisa estar presente antes, durante e após o processo de regularização fundiária, não devendo ser considerada como etapa distinta, uma vez que se trata de uma ação que objetiva garantir uma gestão mais democrática do processo e, conseqüentemente, sua sustentabilidade.

Como se verifica, a regularização fundiária não é uma ação meramente jurídica, que se consolida após o registro do bem em nome do ocupante no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

A legalização jurídica é apenas uma parte do processo da regularização fundiária, que compreende ações administrativas e jurídicas necessárias para a operacionalização do repasse do título de domínio ao ocupante de área irregular e consolidada. Envolve desde a definição da situação fundiária da área irregular, até a escolha do instrumento jurídico que será utilizado, a organização da documentação nos processos administrativos do município, ajuizamento de ações (se necessárias), a lavratura das escrituras e seu respectivo registro.

Para tanto, os Municípios podem e devem ter legislação própria sobre a regularização fundiária, que pode estar prevista no Plano Diretor ou numa lei municipal específica. É conveniente, pelo menos, a previsão, no Plano Diretor, de um programa de regularização fundiária relacionando-o à instituição de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) de forma a orientar e favorecer a regularização.

Vale ressaltar que essa lei específica deve considerar todos os aspectos inerentes à realidade local do município, aspectos socioeconômicos e ambientais próprios, visando regulamentar as ações a serem realizadas de forma simplificada e desburocratizada em consonância com a legislação estadual e a federal pertinentes.

A seguir são descritas as ações relativas à etapa de legalização jurídica do processo de regularização fundiária, desenvolvida a partir da elaboração do diagnóstico inicial da área.

2 DEFINIÇÃO DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DA GLEBA

A partir do diagnóstico é possível identificar a situação fundiária dos assentamentos informais, seja no que se refere às **formas de irregularidade** a serem enfrentadas ou no que tange ao respectivo **domínio fundiário**.

Muitas são as formas que se manifestam as **irregularidades** dos assentamentos: favelas e ocupações; loteamentos clandestinos ou irregulares; cortiços; conjuntos habitacionais privados e públicos.

As especificidades se referem às formas de aquisição da posse ou da propriedade e aos distintos processos de consolidação dos assentamentos, freqüentemente espontâneos e informais, já que não foram fruto de uma intervenção planejada pelo Estado nem foram formalmente propostos por empreendedores privados no interior do marco jurídico e urbanístico vigente.

Para cada tipo de irregularidade, existe a correspondência de um procedimento específico para enfrentá-la. Por exemplo, para a regularização de loteamentos irregulares e clandestinos, existem procedimentos próprios estabelecidos na Lei n° 6.015, de 31.12.1973 e Lei n° 6.766, de 19.12.1979.

Nesse sentido, dada a diversidade de situações urbanísticas, jurídicas e políticas que envolvem os assentamentos populares irregulares, é impossível traçar critérios e estratégias válidos para toda e qualquer situação de irregularidade. Um plano de regularização envolve, portanto, a identificação dos principais tipos e sua recorrência na cidade para dar suporte à elaboração de projetos caso a caso.

Por sua vez, no que se refere ao **domínio fundiário**, deve-se diagnosticar se o domínio da gleba é público ou privado. Em relação às áreas de domínio público, deve-se diagnosticar se pertencem à União, ao Estado ou ao Município.

A partir dessas definições o encaminhamento da regularização pode se apresentar diferente, e os instrumentos jurídicos podem variar.

É importante distinguir na etapa de legalização jurídica dois momentos: o primeiro está relacionado à regularização da gleba em nome do Município; o segundo é relativo à titulação do lote em nome do morador que será beneficiado.

2.1 OCUPAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS PÚBLICAS

Conforme definido no artigo. 98 do Código Civil de 2002, são públicos os bens de domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno: a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios.

São classificados em: bens de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças; bens de uso especial como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da Administração Pública ou de suas autarquias; e bens dominiais, que constituem o patrimônio da União, dos Estados e dos Municípios que não são afetados a uma destinação pública específica (artigo 99 do Código Civil de 2002).

Observa-se que o Código Civil classifica os bens públicos de acordo com a sua destinação, ou seja, há casos em que o bem público está afetado a uma destinação que limita seu uso e finalidade.

Nesses casos, se a área ocupada for de uso comum do povo ou de uso especial, deverá ser providenciada inicialmente sua desafetação. Para tanto, o Poder Executivo deve propor um projeto de lei, juntando planta que identifique a área em tela, objetivando que o Poder Legislativo desafete a área de sua destinação original e autorize a transferência para os terceiros ocupantes.

2.1.1 Ocupações de interesse social em áreas públicas do Estado e do Município

O Decreto Estadual nº 1.110-R, de 12.12.2002 regulamenta as questões relacionadas ao patrimônio do estado do Espírito Santo (móveis e imóveis).

A alienação de bens patrimoniais do Estado poderá ser realizada por dação em pagamento, doação, permuta ou venda, além de qualquer outra modalidade prevista em lei, estando condicionados a avaliação prévia (artigo 71, do Decreto Estadual nº 1.110-R, de 12.12.2002).

Quando subordinada ao interesse público devidamente justificado, a alienação dependerá de autorização prévia do governador do Estado em processo instruído pelo secretário de Estado da Administração e dos Recursos Humanos e de Previdência, com parecer favorável da Procuradoria Geral do Estado e precedida de autorização legislativa (artigo 72, do Decreto Estadual nº 1.110-R, de 12.12.2002).

Quando a ocupação consolidada estiver em área de domínio do Governo do Estado, o poder público municipal deverá direcionar as ações de regularização fundiária de forma a negociar política e administrativamente a alienação da terra ao Município, uma vez que a atribuição de execução da política urbana e regularização fundiária ficam a cargo, constitucionalmente, deste ente federativo.

Se a alienação ocorrer por meio de doação, esta deverá ser solicitada por ofício do prefeito ao governador do Estado, devidamente fundamentado e justificado e acompanhado de mapa especificando clara e precisamente a gleba requerida (em coordenadas UTM) e sua situação de ocupação.

A doação será autorizada por lei estadual e efetivada por escritura pública registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis. Essa lei autorizativa deve estabelecer o limite da gleba, a finalidade da doação e as condições de reversão nos casos de não-cumprimento integral da destinação da gleba. Em geral, a regularização fundiária é uma condicionante da doação e deverá ser cumprida em prazo estipulado na escritura.

Vale ressaltar que a doação somente se efetivará mediante registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis, ficando o donatário com a obrigação de, no prazo de 60 dias, apresentar os respectivos documentos comprobatórios do respectivo ato, sob pena de reversão do processo (artigo 90, parágrafo único, do Decreto Estadual nº 1.110-R, de 12.12.2002).

A alienação do bem estadual para o Município poderá ocorrer também por meio de venda, sendo dispensável de licitação (artigo 112, parágrafo único, do Decreto Estadual nº 1.110-R, de 12.12.2002).

Feitas estas considerações, uma vez regularizada a gleba em nome do Município, bem como levando-se em consideração a caracterização do assentamento, passa-se ao processo de titulação do lote em nome do beneficiário, o que o poderá ser realizado através de diversos instrumentos de regularização fundiária:

2.1.2 Ocupações de interesse social em áreas da União

Uma primeira etapa para promover a regularização fundiária de assentamentos informais em bens da União é a formalização da parceria da União com o Município, a quem cabe a execução da regularização fundiária.

O convênio deve estabelecer parceria entre o Município e a Secretaria do Patrimônio da União (SPU), tendo como objetivo definir a gestão compartilhada da regularização fundiária. Conforme parceria a ser acordada, o Município pode apoiar a SPU bem como assumir a realização do levantamento de dados, a realização de estudos prévios, o levantamento topográfico, o cadastramento socioeconômico dos moradores bem como a própria execução das obras necessárias à regularização.

Feito o convênio, o poder municipal, poderá atuar como um mero intermediário e facilitador da operação do processo de titulação jurídica. Neste caso, a transferência, do título ao ocupante ocorrerá diretamente entre o beneficiário e o representante do patrimônio da União, em regra o gerente responsável pela Gerência Regional do Patrimônio da União (GRPU), que irá estabelecer o regime (aforamento, concessão especial de uso para fins de moradia, doação etc.) e as respectivas condições.

Realizado o convênio, poderá, também, o Município requerer à União que lhe seja concedida a cessão da área objeto de regularização fundiária. O regime da cessão (uso, aforamento, direito real de uso e etc.) será definido pela SPU conforme o interesse/objetivo específico da concessão.

O procedimento para a solicitação da cessão deve ser efetuado administrativamente na GRPU, e o Município deve apresentar, no mínimo, os seguintes documentos:

- a) Planta contendo o limite da área solicitada, definida em coordenadas UTM, memorial descritivo do polígono identificando rumos, azimutes e distâncias;
- b) Breve histórico da área (formação do assentamento, característica de consolidação da área, características gerais da população e das ocupações, etc.);
- c) Finalidade da cessão e existência de interesse público (assentamento habitacional de baixa renda, regularização fundiária, intervenção urbanística, dentre outras).

A GRPU deverá consultar o órgão ambiental estadual e a Capitania dos Portos, que terão 30 dias para se manifestar. Caso não exista impugnação, a GRPU realizará os procedimentos administrativos necessários. Porém, a cessão só será efetivada a partir da autorização em ato do presidente da República (portaria federal) e se formalizará mediante termo ou contrato, assinado pelo gerente da GRPU e pelo prefeito municipal, após o registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

No contrato constarão expressamente as condições estabelecidas, entre as quais a finalidade de sua realização e o prazo para seu cumprimento, e se tornará nula, independentemente de ato especial, se ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista no ato autorizativo e conseqüente termo ou contrato.

Uma vez cedida, cabe ao Município realizar a regularização fundiária, nos moldes do contrato de cessão.

No entanto, para que o Município possa efetivar o repasse do título ao ocupante da área, deverá solicitar à GRPU a certidão de autorização de transferência do imóvel constando o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP), desmembrando essa área da gleba original.

Ao solicitar a certidão de autorização de transferência, o Município deverá encaminhar o cadastro socioeconômico do ocupante (nome do chefe de família e cônjuge, número de dependentes, renda familiar, situação e qualificação profissional, nacionalidade, número do RG e CPF, renda familiar); número da inscrição imobiliária, se houver; planta do lote (com a definição da área, perímetro, dimensões, confrontações e endereço); planta de situação (localização do lote na quadra e no bairro) e descrição do uso do lote (residencial, comercial, misto, serviço, institucional, religioso ou filantrópico).

Por fim, a certidão de autorização de transferência, juntamente com o contrato de cessão da área pela União, deverá ser apresentada no Cartório de Registro Geral de Imóveis no ato do registro do lote.

2.2 OCUPAÇÕES SOCIAIS EM ÁREAS PARTICULARES

Regularização fundiária de ocupações consolidadas em área particular, em geral, conduz o pensamento para ações judiciais, muitas vezes demoradas e onerosas. Cabe ao poder municipal encontrar soluções mais simples e ágeis para o cumprimento da função social da cidade. Portanto, buscar uma aproximação entre a prefeitura e o proprietário do terreno é uma estratégia válida.

Nesse caso, a primeira atitude do poder municipal deve ser a de verificar se existe ação de reintegração de posse com sentença favorável ao proprietário, para caracterizar ou não a existência de oposição.

Caso não ocorra e considerando se tratar de uma área ocupada e consolidada, uma ação de reintegração de posse poderia até mesmo beneficiar o proprietário juridicamente, mas na contramão de ter que arcar com os custos relativos às benfeitorias já realizadas. Esse fato pode ser a moeda de negociação entre o poder público e o proprietário, uma vez que este último, por algum motivo, não foi capaz de conter a ocupação. As informações coletadas no cadastro socioeconômico referentes ao tempo de moradia e à renda familiar funcionam como ferramenta para consolidar esse fato.

Assim, o Município deve procurar negociar com o proprietário uma forma de transferir esse bem para o poder público municipal, a quem cabe a regularização fundiária. A doação é um instrumento que pode ser utilizado entre o poder público e o proprietário na transação da área ocupada e pode ter como condicionante sua urbanização e regularização fundiária dos ocupantes. Contudo, é obrigatória a aprovação de lei municipal para efetivar a transferência do imóvel.

Se não for possível a negociação, uma ação de usucapião urbana deve ser ajuizada, desde que a ocupação esteja enquadrada nos requisitos da lei. No caso de usucapião individual, cada ocupante deve entrar com sua própria ação judicial. Com a sentença da ação de usucapião registrada em Cartório de Registro Geral de Imóveis, o posseiro passará a ser proprietário do imóvel.

2.3 OCUPAÇÕES SOCIAIS EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

As Áreas de Preservação Permanente (APP) são as definidas pelo Código Florestal (Lei Federal nº 4.771, de 15.09.1965) e podem ser ou não cobertas por vegetação nativa, tendo a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas.

São classificados como APP as margens de rios, lagoas, lagos ou reservatórios de águas naturais ou artificiais, as nascentes, olhos d'água, topos de morros, montes, montanhas, serras, encostas ou partes dessas com declividade superior a 45°, restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues, na borda dos tabuleiros ou chapadas, em lugares com altitudes acima de 1.800m.

Em virtude do crescimento desordenado das cidades, essas áreas, ambientalmente frágeis, foram sendo gradativamente ocupadas. Por isso, tornou-se urgente e necessário compatibilizar a aplicação do Código Florestal nas cidades, considerando a necessidade de reconhecer direitos sociais fundamentais da população de baixa renda que vive em áreas impróprias à moradia.

Entretanto, muito se tem debatido, entre urbanistas e ambientalistas, acerca dos limites das APPs localizadas na área urbana. Esses últimos sustentam que o Código Florestal deve sobrepor-se às normas relativas ao parcelamento do solo, enquanto os primeiros defendem que a Lei nº 6.766, de 19.12.1979, institui um microssistema, devendo suas disposições serem observadas nos limites das APPs.

Contudo, a opção constitucional pela defesa do ambiente natural consagra o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado; sendo assim, a incidência da norma mais protetora deve prevalecer, visto que o desenvolvimento urbano deve ser ambientalmente sustentável.

Cumprir observar, porém, que o Código Florestal prevê a autorização para intervenção ou supressão em caso de utilidade pública e de interesse social.

São consideradas de utilidade pública as atividades relacionadas: à segurança nacional e à proteção sanitária; a obras essenciais de infra-estrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia; à pesquisa e extração de substâncias minerais, outorgadas pela autoridade competente em conformidade com o que dispõem a legislação ambiental e a mineral, exceto em remanescente florestal de mata atlântica primária; à implantação de área verde pública em zona urbana e pesquisa arqueológica.

São consideradas de interesse social as seguintes atividades: as imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasores e proteção de plantios com espécies nativas, de acordo com o estabelecido pelo órgão ambiental competente; o manejo agroflorestal, ambientalmente sustentável, praticado em pequena propriedade ou posse rural familiar, que não descaracterize a cobertura vegetal nativa, ou impeça sua recuperação, e não prejudique a função ecológica da área; e o ordenamento territorial ambientalmente sustentável de ocupações habitacionais consolidadas em áreas de preservação permanente, nos termos do artigo 2º, inciso XIII, da Resolução CONAMA nº 303/02.

A Resolução CONAMA nº 369/2006 dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou a supressão de vegetação em APP. Neste sentido, este diploma legal identifica as obras, planos, atividades ou projetos que estariam enquadrados nessa definição; e a regularização fundiária sustentável de área urbana está classificada dentre as ações de interesse social (artigo 2º, inciso II, alínea “c”).

Para RF, alguns requisitos e condições devem ser atendidos, a saber:

- a) Ocupações de baixa renda predominantemente residenciais;
- b) Ocupações localizadas em área urbana declarada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) no Plano Diretor ou outro instrumento da legislação municipal;
- c) Ocupação inserida em área urbana que possua no mínimo três itens de infraestrutura urbana implantada (malha viária, captação de águas pluviais, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia) e apresente densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare;
- d) Localização exclusivamente nas seguintes faixas de APP: nas margens de cursos de água, e entornos de lagos, lagoas e reservatórios artificiais, devendo ser respeitadas faixas mínimas de 15 metros para cursos de água de até 50 metros de largura e faixas mínimas de 50 metros para os demais; em topos de morros e montanhas, desde que respeitadas as áreas de recarga de aquíferos, devidamente identificadas como tal por ato do poder público; em restingas, respeitada uma faixa de 150 metros a partir da linha de preamar máxima;
- e) Ocupações consolidadas, até 10.07.2001, conforme definido na Lei nº 10.257, de 10.07.2001, e na Medida Provisória nº 2.220, de 04.09.2001;

- f) Apresentação, pelo poder público municipal, de Plano de Regularização Fundiária Sustentável.

Entretanto, toda a intervenção ou supressão de vegetação em APP dependerá de autorização do órgão ambiental estadual competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão federal ou municipal de meio ambiente. Exceção ocorre quando: o Município possui Conselho de Meio Ambiente, com caráter deliberativo, e Plano Diretor ou Lei de Diretrizes Urbanas; quando o Município possui menos de 20 mil habitantes; quando é dada anuência prévia pelo órgão ambiental estadual competente fundamentada em parecer técnico, que dependerá do órgão ambiental municipal.

3 INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Os instrumentos de regularização fundiária são meios jurídicos ou políticos que a União, os Estados e os Municípios utilizam para enfrentar as diversas irregularidades fundiárias e assegurar à população a segurança jurídica da posse.

Vale ressaltar que a utilização dos instrumentos de regularização deve estar regulamentada em lei municipal específica a fim de atender às características locais.

Dependendo da situação fundiária do imóvel e da especificidade local, o instrumento irá variar para garantir de modo mais eficiente o cumprimento da função social da propriedade urbana e o interesse público envolvido.

DOMÍNIO FUNDIÁRIO	INSTRUMENTOS
BENS DO ESTADO E DO MUNICÍPIO	<ul style="list-style-type: none"> - Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - Autorização Urbanística de Uso Especial - Concessão de Direito Real de Uso - Direito de Superfície - Cessão de Posse - Autorização de Uso - Compra e Venda - Doação - Permuta
BENS DA UNIÃO	<ul style="list-style-type: none"> - Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - Autorização Urbanística de Uso Especial - Concessão de Direito Real de Uso - Direito de Superfície - Cessão de Posse - Autorização de Uso - Compra e Venda - Doação - Permuta - Cessão de Uso - Aforamento - Ocupação
ÁREAS PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> - Concessão de Direito Real de Uso - Direito de Superfície - Compra e Venda - Doação - Permuta - Dação em Pagamento - Usucapião - Desapropriação

BENS DO MUNICÍPIO, ESTADO, UNIÃO E ÁREAS PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> - Concessão de Direito Real de Uso - Direito de Superfície - Compra e Venda - Doação - Permuta
--	--

3.1 CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (CUEM)

3.1.1 Conceito

É o instrumento urbanístico e social que assegura a quem tenha tido a posse de até 250,00 m² de imóvel público em área urbana por 5 (cinco) anos ininterruptos, até 30.06.2001, o direito de usá-lo para fins de moradia, desde que não tenha outra propriedade ou não seja beneficiário de outra concessão.

3.1.2 Quando utilizar

Trata-se de instrumento adequado a regularizar áreas públicas de todas as espécies (bens públicos de uso comum do povo, uso especial ou dominiais), pelo reconhecimento do princípio de que o tempo gera direitos, mesmo no caso de imóveis públicos.

3.1.3 Requisitos

- a) O particular deve possuir o imóvel como seu, exigindo, assim, o elemento subjetivo da posse, isto é, a convicção de que seria dele a posse o terreno.
- b) Somente os possuidores que tenham preenchido todos os requisitos até o dia 30.06.2001 que poderão habilitar-se à concessão de uso especial. Não terão este direito aqueles que, tendo iniciado a posse antes desta data, só depois vierem a preencher os demais requisitos, e nem aqueles que iniciaram após este dia. A duração mínima da posse deverá ser de 5 (cinco) anos, devendo ser exercida ininterruptamente (contínua, sem interrupções) e sem oposição

(inexistência de ações de reintegração de posse, ou ação reivindicando a posse da área e/ou solicitando a remoção dos ocupantes).

- c) O possuidor não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, devendo apresentar comprovação, em regra, por meio de certidões negativas ou mera declaração.
- d) O limite da área suscetível de concessão especial de uso está fixado em 250,00 m²; se a área tiver dimensão superior a essa, mas for ocupada por duas ou mais pessoas (possuidores), sendo os quinhões (partes) definidos e tendo cada um, individualmente, o limite de 250m², é permitida a concessão individual.
- e) A lei exige que o possuidor tenha usado o imóvel para um fim específico, qual seja sua moradia ou de sua família, isto é, admite-se a possibilidade do possuidor residir em outro local e sua família no imóvel público.

3.1.4 Informações gerais

- a) Trata-se de um direito real, ou seja, um direito que pode gerar ações contra qualquer pessoa que queira violá-lo e contra o próprio Poder Público que concedeu o direito de uso.
- b) É um ato vinculado, pois o Poder Público estará obrigado a outorgar a concessão ao possuidor, se observados os requisitos da lei, ou, se não observados, estará obrigado a denegá-la.
- c) A desafetação da área objeto de concessão é desnecessária, já que o direito de uso tem agora o caráter de um direito subjetivo do ocupante. Desse modo, consumadas as exigências previstas na lei o possuidor tem direito à expedição do ato de concessão de uso pela Administração, independentemente da classe do bem público (bens públicos de uso comum do povo, de uso especial ou dominiais).

- d) No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de usar o imóvel para fins de moradia em outro local.
- e) É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito em questão em outro local na hipótese de ocupação de imóvel: de uso comum do povo; destinado a projeto de urbanização; de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais; reservado à construção de represas e obras congêneres; ou situado em via de comunicação.
- f) A lei permite que o direito seja concedido tanto ao homem quanto à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
- g) Será outorgado com gratuidade, ou seja, não poderá ser atribuído qualquer ônus ao possuidor-concessionário. Porém, se a regularização for acompanhada de obras de urbanização, a Administração Pública pode estabelecer uma contribuição por essas melhorias.
- h) Não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez, pois é um instrumento urbanístico de caráter social.
- i) O título de concessão de uso especial para fins de moradia será formalizado através de termo administrativo expedido pela Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial. Nos dois casos, o instrumento deverá ser levado no Cartório de Registro Geral de Imóveis para ter eficácia.
- j) O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato "inter vivos" (concessionário pode ajustar com terceiro a alienação do direito de superfície) ou "causa mortis" (possibilidade de transferência dos direitos aos herdeiros ou testamentários).

- k) O herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão. Isso significa que se o possuidor completar os 5 (cinco) anos de posse e morrer, o seu herdeiro legítimo terá direito à concessão. Ou ainda, se o possuidor completar parte do tempo e morrer, esse período será válido para a contagem do tempo de posse do seu herdeiro, devendo haver a soma dos dois prazos.
- l) O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de: o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.
- m) Na hipótese de concessão do direito de uso especial para fins de moradia, o Poder Público continua como proprietário do imóvel. Transfere-se, tão somente, o direito de uso para fins de moradia.
- n) A legislação aplicável ao instituto está disposta no artigo 183, §1º, da Constituição Federal, regulamentado pela Medida Provisória nº 2.220, 4.09.2001.

3.2 CONCESSÃO COLETIVA DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

3.2.1 Conceito

É o instrumento urbanístico e social que será conferido no caso de ocupação por população de baixa renda para sua moradia, pelo período de 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, de imóveis públicos com mais de 250,00 m², quando não for possível identificar os terrenos ocupados pelos possuidores individualmente considerados.

3.2.2. Quando utilizar

Do mesmo modo do que em sua modalidade individual, trata-se de instrumento adequado a regularizar áreas públicas de todas as espécies (bens públicos de uso comum, especial ou dominical), onde residam moradores de baixa renda, pelo reconhecimento do princípio de que o tempo gera direitos, mesmo no caso de imóveis públicos.

3.2.3 Requisitos

- a) O particular deve possuir o imóvel como seu, exigindo, assim, o elemento subjetivo da posse, isto é, a convicção de que seria dele a posse o terreno.
- b) Somente os possuidores que tenham preenchido todos os requisitos até o dia 30.06.2001 que poderão habilitar-se à concessão de uso especial. Não terão este direito aqueles que, tendo iniciado a posse antes desta data, só depois vierem a preencher os demais requisitos, e nem aqueles que iniciaram após este dia. A duração mínima da posse deverá ser de 5 (cinco) anos, devendo ser exercida ininterruptamente (contínua, sem intervalos) e sem oposição (inexistência de ações de reintegração de posse, ou ação reivindicando a posse da área e/ou solicitando a remoção dos ocupantes).
- c) O possuidor não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, devendo apresentar comprovação, em regra, por meio de certidões negativas ou por mera declaração.
- d) A área suscetível de concessão especial de uso coletivo deverá ser superior 250,00 m².
- e) Um dos indicadores peculiares ao instrumento coletivo é a impossibilidade de identificação dos terrenos ocupados por possuidor. Tal situação emerge de alguns conglomerados residenciais que são formados sem preocupação, por parte dos ocupantes, em definir as áreas ocupadas, sendo impossível identificar as frações de cada possuidor, devendo, assim, ser outorgada a

concessão coletivamente. Entretanto, se for possível identificar uma ou algumas áreas, e outras não, para os possuidores daquelas o instrumento adequado será a concessão individual de uso, ao passo que para estas últimas será conferida concessão coletiva de uso.

- f) A lei exige que o imóvel tenha uma destinação específica, qual seja o uso por população de baixa renda para sua moradia. Por ser esse um conceito indeterminado considera-se, via de regra, como tal as aglomerações (favelas, cortiços, comunidades) constituídas nas periferias dos centros urbanos, sem obediência às exigências feitas pela legislação urbanística. Nada impede que o Município, providencie a regulamentação para organizar a outorga dos títulos de concessão e nela indique os parâmetros do que considera população de baixa renda.

3.2.4 Informações gerais

Em regra aplicam-se as enunciações feitas acerca da modalidade individual do instituto. Todavia, importante fazer três outras pontuações específicas ao instrumento coletivo:

- a) Tanto quanto ocorre com a concessão individual, admite-se que o possuidor conte o tempo de posse de seu antecessor para alcançar o mínimo legal de cinco anos, impondo-se apenas que as posses tenham sido contínuas. A exigência de continuidade indica que não pode haver interrupção entre as posses, ou seja, não se admite lapso temporal entre a posse do atual possuidor e de seu antecessor, de modo que neste período a área não tenha sido objeto da posse de ninguém.
- b) Através da concessão de uso especial 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, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

- c) A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250,00 m². Ressalta-se que a norma leva em conta a dimensão total da área em conjugação com o número de possuidores.
- d) A legislação aplicável ao instituto está disposta no artigo 183, §1º, da Constituição Federal, regulamentado pela Medida Provisória n° 2.220, 4.09.2001.

3.3 AUTORIZAÇÃO URBANÍSTICA DE USO ESPECIAL

3.3.1 Conceito

A autorização de uso especial é um ato administrativo unilateral, pelo qual se expressa a manifestação de vontade da Administração ao facultar ao ocupante a utilização do imóvel na forma prevista em lei, para fins comerciais.

3.3.2 Quando utilizar

O instrumento em questão visa dar segurança jurídica e estimular o desenvolvimento de atividades relacionadas a pequeno comércio, que, na grande maioria dos locais, já existe de forma clandestina e informal.

3.3.3 Requisitos

- a) O particular deve possuir o imóvel como seu, exigindo, assim, o elemento subjetivo da posse, isto é, a convicção de que seria dele a posse o terreno.
- b) Somente os possuidores que tenham preenchido todos os requisitos até o dia 30.06.2001 que poderão habilitar-se à concessão de uso especial. Não terão este direito aqueles que, tendo iniciado a posse antes desta data, só depois vierem a preencher os demais requisitos, e nem aqueles que iniciaram após este dia. A duração mínima da posse deverá ser de 5 (cinco) anos, devendo ser exercida ininterruptamente (contínua, sem intervalos) e sem oposição

(inexistência de ações de reintegração de posse, ou ação reivindicando a posse da área e/ou solicitando a remoção dos ocupantes).

- c) A área ocupada deve ter até 250,00 m². Se a área ocupada for maior, a Administração não poderá conceder essa autorização específica, porém nada impede que conceda a autorização de uso comum, a qual estará sujeita a discricionariedade administrativa que possibilita eventual revogação.
- d) A lei exige que o possuidor tenha usado o imóvel para um fim específico, qual seja utilizar o imóvel para fins comerciais em seu sentido amplo, isto é, comércio, indústria, prestação de serviços.

3.3.4 Informações gerais

- a) É um ato discricionário, pois a lei afirma ser facultado ao Poder Público dar a autorização. O administrador deve sopesar critérios administrativos para sua expedição, ou seja, analisar a oportunidade e a conveniência em conceder a autorização. Contudo, esta discricionariedade é diferenciada, pois ela se torna viável ao momento da anuência para a outorga do ato, mas o administrador terá a obrigação de verificar a presença de vários elementos vinculativos, como a data, o tempo de ocupação, a dimensão territorial, a finalidade do uso, dentre outros previstos na lei.
- b) É um ato definitivo, ou seja, uma vez concedida a autorização, não será mais juridicamente possível a sua revogação, mesmo que no momento da outorga o administrador tenha se valido da discricionariedade. Isso porque a partir do momento que a lei fixa requisitos a serem observados pelo interessado, assegura-lhe, a subsistência do ato.
- c) O ato de autorização é de competência da entidade de direito público que tiver o domínio da área objeto da posse. Assim, somente se a área pertencer ao Município que este poderá outorgar essa autorização de uso especial.
- d) A autorização urbanística somente será conferida de forma gratuita.

- e) O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido de 5 (cinco) anos, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas, isto é, não poderá haver solução de continuidade. Se qualquer período mediar entre as posses, deverá o último possuidor computar apenas o tempo de sua própria posse.
- f) No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de usar o imóvel para fins de moradia em outro local.
- g) É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito em questão em outro local na hipótese de ocupação de imóvel: de uso comum do povo; destinado a projeto de urbanização; de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais; reservado à construção de represas e obras congêneres; ou situado em via de comunicação.
- h) Na hipótese de concessão da autorização urbanística de uso especial, o Poder Público continua como proprietário do imóvel. Transfere-se, tão somente, o direito de uso para fins de comerciais.
- i) A legislação aplicável ao instituto está disposta no artigo 9º, da Medida Provisória nº 2.220, de 04.09.2001.

3.4 CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU)

3.4.1 Conceito

Trata-se de contrato administrativo em que o Poder Público (concedente) tem a faculdade de conferir ao particular (concessionário) direito real de uso de terreno público ou sobre espaço aéreo que o recobre, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização que traduza interesse social.

3.4.2 Quando utilizar

Por não exigir requisitos de posse, tamanho mínimo de terreno e não ter outra moradia urbana ou rural, pode ser usado alternativamente nos imóveis e para os moradores que não preenchem as condições para a CUEM.

Além do mais, a concessão de direto real de uso salvaguarda o patrimônio da Administração e evita a alienação de bens públicos, autorizada às vezes sem qualquer vantagem para ela. Ademais, o destinatário não fica livre para dar ao uso a destinação que lhe convier, mas, ao contrário, será obrigado a destiná-lo ao fim estabelecido em lei, o que mantém resguardado o interesse público que originou a concessão real de uso.

3.4.3 Requisitos

- a) Será instituída para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.
- b) Se as terras forem do Município, a Administração Municipal deve apresentar um projeto de lei para a Câmara Municipal. Recomenda-se que a lei que reconhece as ZEIS contenha uma autorização para implementar a CDRU.
- c) Tanto para as favelas como para os conjuntos habitacionais, a autorização da CDRU gratuita ou paga está condicionada à avaliação prévia e à licitação na forma de concorrência. É possível a constituição de um processo de dispensa de licitação, uma vez que a avaliação e a concorrência pública já ficam dispensadas nas concessões destinadas à habitação popular, quando se busca regularizar uma situação preexistente.

3.4.4 Informações gerais

- a) Trata-se de um direito real resolúvel, ou seja, um direito que pode gerar ações contra qualquer pessoa que queira violá-lo e contra o próprio Poder Público que concedeu o direito de uso.
- b) Poderá ser pactuada de modo remunerado ou gratuito, por tempo certo ou indeterminado.
- c) A concessão de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo. Nos três casos, o instrumento deverá ser levado no Cartório de Registro Geral de Imóveis para ter eficácia.
- d) Desde a inscrição da concessão de uso, 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 e suas rendas.
- e) Resolve-se a concessão 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.
- f) Transfere-se por ato “inter vivos” (concessionário pode ajustar com terceiro a alienação do direito de uso), ou “causa mortis” (possibilidade de transferência dos direitos aos herdeiros ou testamentários), como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.
- g) Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

- h) Ainda na hipótese de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.
- i) Na hipótese de concessão de direito real de uso, o Poder Público continua como proprietário do imóvel. Transfere-se, tão somente, o direito de uso para fins de moradia.
- j) A legislação aplicável ao instituto está disposta no Decreto-Lei 271, de 28.02.1967 e artigo 4, inciso VI, alínea 'g' e 48, da Lei 10.257, de 10.07.2001.

3.5 DIREITO DE SUPERFÍCIE

3.5.1 Conceito

O direito de superfície é aquele pelo qual o proprietário concede a outrem, por tempo determinado ou indeterminado, o direito de utilizar a superfície de seu imóvel na forma pactuada no respectivo contrato.

3.5.2 Quando utilizar

O direito de superfície como instrumento de regularização poderá ser utilizado, principalmente, nas seguintes hipóteses:

- a) Quando o proprietário tem dívidas tributárias com o Município ele pode transferir o direito de superfície de lotes vazios ou ocupados para este, que como contrapartida poderá cancelar os débitos existentes.
- b) Quando o Município transfere ao proprietário o direito de construir em outro local, com base no potencial construtivo permitido pelo Plano Diretor da cidade ou por lei municipal específica, e o proprietário concede ao Município o direito de superfície de um local que será usado para habitação.

- c) Nas áreas particulares de até 250m² onde seja cabível o usucapião especial urbano, ocupadas por mais de uma pessoa ou família com construções de mais de um pavimento. Neste caso, o ocupante beneficiado com a aquisição da propriedade poderá conceder o direito de superfície para os demais.
- d) Se a área urbana ocupada for particular, o proprietário pode conceder o direito de superfície para o Município promover a urbanização e a regularização, e após a urbanização este deve conceder o direito de superfície para a população ocupante da área.

3.5.3 Informações gerais

- a) Trata-se de direito real sobre a coisa alheia, ou seja, pode gerar ações contra qualquer pessoa que queira violá-lo e contra o próprio Poder Público que concedeu o direito de uso.
- b) O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.
- c) A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.
- d) O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.
- e) O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo, ou em caso de morte do superficiário, quando seus direitos transmitem-se a seus herdeiros ou testamentários.

- f) Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.
- g) Extingue-se o direito de superfície pelo advento do termo; pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário, ou se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual foi concedida.
- h) Uma vez ocorrida a extinção do direito de superfície, a qual deverá ser averbada no Cartório de Registro Geral de imóveis, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.
- i) O contrato entre o dono do solo e o superficiário tem que formalizar-se por escritura pública, realizada no Ofício de Notas, para que não acarrete nulidade do negócio jurídico. É necessário, ainda, que esta escritura seja registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis para que a relação jurídica envolvendo direito real sobre coisa alheia tenha publicidade e efeito “erga omnes” (perante todos).
- j) Na hipótese de concessão de direito real de uso, o Poder Público continua como proprietário do imóvel. Transfere-se, tão somente, o domínio útil ao superficiário.
- k) A legislação aplicável ao instituto está disposta nos artigos 21 a 24, da Lei 10.257, de 10.07.2001.

3.6 CESSÃO DE POSSE

3.6.1 Conceito

Este instituto possibilita ao Poder Público (União, Estados, Distrito Federal ou Municípios) e às entidades delegadas (empresas estatais, concessionárias de serviços públicos etc.) ceder a posse de terrenos destinados a loteamentos (ou desmembramentos) populares, nos quais tenha havido imissão provisória na posse.

3.6.2 Quando utilizar

Nas situações em que o Município esteja promovendo um loteamento popular em área que não é pública e que seja objeto de processo judicial de desapropriação, no qual o expropriante (no caso, o Município) já tenha sido imitado provisoriamente na posse, mediante decisão judicial.

3.6.3 Informações gerais

- a) A partir do pagamento da justa indenização ou do depósito judicial de seu valor e registro da sentença no competente Cartório de Registro Geral de Imóveis, a cessão da posse converter-se-á em compromisso de compra e venda ou de venda e compra, conforme as obrigações respectivas estejam ou não cumpridas.
- b) A cessão da posse deve ser registrada no competente Cartório de Registro Geral de Imóveis, devendo-se averbar se estão ou não cumpridas as obrigações correspondentes. Não havendo mais obrigações a serem cumpridas pelos cessionários, a cessão da posse se converterá em título de compra e venda, desde que o Poder Público tenha feito o pagamento ao expropriado ou depositado a respectiva indenização (momento em que adquire a propriedade) e tenha sido registrada a sentença no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

- c) A cessão da posse pode ser feita por instrumento particular, que tem força de escritura pública e, se cumpridas as obrigações do cessionário, deve ser obrigatoriamente aceita como garantia em contratos de financiamento habitacional.

- d) A legislação aplicável ao instituto está disposta nos §§ 3º, 4º, 5º e 6º do artigo 24, da Lei 9.766, de 19.12.1979.

3.7 AUTORIZAÇÃO DE USO

3.7.1 Conceito

A autorização de uso é um ato administrativo unilateral, discricionário e precário pelo qual o Poder Público consente ao particular a possibilidade de utilizar privativamente (no seu próprio interesse) um bem público.

3.7.2 Quando utilizar

A autorização em questão dada às suas características, deverá ser utilizada de forma provisória, isto é, até que o ocupante seja beneficiado por instrumento adequado para fins de regularização fundiária.

3.7.3 Informações gerais

- a) É unilateral uma vez que a exteriorização da vontade é apenas da Administração Pública.

- b) É discricionário no sentido de que o administrador deve sopesar critérios administrativos para sua expedição, ou seja, analisar a oportunidade e a conveniência em conceder a autorização.

- c) É precário, pois não será conferido ao particular o direito à continuidade do que foi autorizado, de modo que poderá o consentimento ser posteriormente

revogado por razões administrativas para tanto, sem qualquer direito de indenização, via de regra, ao prejudicado.

- d) Só remotamente atende ao interesse público, pois, na verdade, o benefício maior é do administrado que obteve a utilização privativa. Diz-se remotamente porque o interesse público é um objetivo inafastável pela Administração, porém neste caso atende essencialmente ao interesse do particular.
- e) Como regra, não deve ser concedida por prazo certo, sendo comum é que este seja até que a Administração decida revogá-lo. Contudo, caso ela tenha fixado prazo, entende-se que deverá ser ele obedecido, pois, ao assim agir, a Administração se autolimitou, sendo que a revogação da autorização, antes de findo o tempo determinado, atribui o dever indenizatório por eventuais prejuízos causados ao particular, desde que devidamente comprovados.

3.8 COMPRA E VENDA

3.8.1 Conceito

A venda, ou a compra e venda, é um contrato bilateral, pelo qual alguém transfere sua propriedade a outrem mediante certo preço em dinheiro.

3.8.2 Quando utilizar

A compra e venda como instrumento de regularização poderá ser utilizado, principalmente, nas seguintes hipóteses:

- a) Em ocupações irregulares de áreas públicas ou particulares nas quais tanto os proprietários como os moradores concordam que a transferência da propriedade é a solução mais adequada. Por exemplo, quando o imóvel ocupado é objeto de reintegração de posse, podendo o Poder Público apoiar as negociações entre proprietários e moradores e fomentar acordos para que quem esteja morando permaneça na posse.

- b) Transferência do imóvel pelo Poder Público ao particular para fins de promoção de projetos habitacionais.

3.8.3 Requisitos

Nos casos de áreas públicas, é necessário atender aos seguintes requisitos legais:

- a) Destinar a área para o uso de moradia de interesse social, caso ela tenha outro uso;
- b) Pedir autorização ao Poder Legislativo local para transferir a propriedade da área;
- c) Declarar dispensada de licitação a venda da área, explicitando que isso está sendo feito para atender à demanda de programas de habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social (artigo 17, I, “f”, “h”, da Lei 8.666, 21.06.1993);
- d) A venda de imóveis da União, bem como para sua regularização, é regido por regras específicas estabelecidos no Decreto-Lei nº 9.760, de 05.09.1946, com alteração da Lei nº 9.636, de 15.05.1998.

3.8.4 Informações gerais

- a) A escritura pública é essencial à validade da compra e venda quando o imóvel possuir valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (artigo 108, Código Civil de 2002). É necessário, ainda, que esta escritura seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis para que a relação jurídica envolvendo direito real sobre coisa alheia tenha publicidade e efeito “erga omnes” (perante todos).
- b) A legislação aplicável ao instituto está disposta nos artigos 481 e seguintes do Código Civil de 2002, e Decreto-Lei nº 9.760, de 05.09.1946, com alteração da Lei nº 9.636, de 15.05.1998.

3.9 PROMESSA DE COMPRA E VENDA

3.9.1 Conceito

A promessa de compra e venda constitui um contrato no qual o vendedor se obriga a vender um imóvel pelo valor e condições ajustados, comprometendo-se a assentar a escritura definitiva de compra e venda do adimplemento da obrigação.

3.9.2 Quando utilizar

Este instrumento tem cabimento nas mesmas hipóteses de utilização da compra e venda.

3.9.3 Informações gerais

- a) A escritura pública é essencial à validade da promessa de compra e venda quando o imóvel possuir valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. (artigo 108, Código Civil de 2002). No caso de loteamentos, pode ser feita por documento particular (artigo 26, da Lei 6.766, de 19.12.1979). É necessário, ainda, que esta escritura seja registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis para que a relação jurídica envolvendo direito real sobre coisa alheia tenha publicidade e efeito “erga omnes” (perante todos).
- b) O instrumento de promessa de compra e venda poderá servir como garantia real nos contratos de financiamento.
- c) A legislação aplicável ao instituto está disposta nos artigos 481 e seguintes do Código Civil de 2002 e Lei 6.766, de 19.12.1979.

3.10 DOAÇÃO

3.10.1 Conceito

É o contrato em que o proprietário (doador) transfere a outrem (donatário) bem de seu patrimônio, a título de mera liberalidade.

3.10.2 Quando utilizar

A Administração pode fazer doação de bens públicos, mas tal possibilidade deve ser tida como excepcional e atender a interesse público indispensavelmente demonstrado. Qualquer violação a tais pressupostos espelha conduta ilegal e dilapidatória do patrimônio público. Embora não haja proibição constitucional, é aconselhável que a Administração substitua a doação de bens públicos pela concessão de direito real de uso, instituto pelo qual não há perda patrimonial no domínio estatal.

Todavia, a utilização do instrumento em questão poderá ser de grande utilidade em algumas situações:

- a) Quando existir uma área particular ocupada por população de baixa renda, e o proprietário desejar doar a área para o Município promover a urbanização e a regularização fundiária.
- b) Quando o proprietário doa uma área para o Município promover um projeto de habitação de interesse social, recebendo como benefício a autorização para utilizar um potencial construtivo permitido pelo Plano Diretor ou lei municipal específica.
- c) Quando o Município transfere áreas públicas para a população de baixa renda.

3.10.3 Requisitos

Nos casos de áreas públicas, é necessário atender aos seguintes requisitos legais:

- a) Destinar a área para o uso de moradia de interesse social, caso ela tenha outro uso;
- b) Pedir autorização ao Poder Legislativo local para transferir a propriedade da área;
- c) Declarar dispensada de licitação a venda da área, explicitando que isso está sendo feito para atender à demanda de programas de habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social (artigo 17, I, “f”, “h” da Lei 8.666/93);
- d) A doação de imóveis da União, bem como para sua regularização, é regido por regras específicas estabelecidos no Decreto-Lei nº 9.760, de 05.09.1946, com alteração da Lei nº 9.636, de 15.05.1998.

3.10.4. Informações gerais

- a) Admite-se limitações ao direito de propriedade impostas pelo doador, tais como, a título de exemplo, manter determinada vegetação do local; isto sob pena de reversão.
- b) A escritura pública é essencial à validade da doação quando o imóvel possuir valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. (artigo 108, Código Civil de 2002). É necessário, ainda, que esta escritura seja registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis para que a relação jurídica envolvendo direito real sobre coisa alheia tenha publicidade e efeito “erga omnes” (perante todos).

- c) A legislação aplicável ao instituto está disposta nos artigos 453 e seguintes do Código Civil de 2002, e Decreto-Lei n° 9.760, 05.09.1946, com alteração da Lei n° 9.636, de 15.05.98.

3.11 PERMUTA

3.11.1 Conceito

A permuta é um contrato por meio do qual se transfere a outrem bem de seu patrimônio e deste recebe outro bem equivalente. Há uma troca de bens entre os permutantes, ou seja, entre as partes contratantes.

3.11.2 Quando utilizar

Recomenda-se a utilização do instrumento em casos de imóvel particular com ocupações de caráter social, o qual é permutado por imóvel público em outra localidade.

3.11.3 Requisitos

- a) Destinar a área para o uso de moradia de interesse social, caso ela tenha outro uso;
- b) Pedir autorização ao Poder Legislativo local para transferir a propriedade da área;
- c) Declarar dispensada de licitação a venda da área, explicitando que isso está sendo feito para atender à demanda de programas de habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social (artigo 17, I, “c”, “f”, “h”, da Lei 8.666/93);

- d) A permuta de imóveis da União, bem como para sua regularização, é regido por regras específicas estabelecidos no Decreto-Lei n° 9.760, de 05.09.1946, com alteração da Lei n° 9.636, de 15.05.1998.

3.11.4 Informações gerais

- a) É necessário ressaltar que a coisa permutada não precisa ser idêntica. Os bens dados em permuta eram públicos e passam a ser privados; os recebidos se caracterizavam como privados e passaram a ser bens públicos.
- b) Na verdade, a permuta implica uma alienação e uma aquisição simultâneas. Os efeitos são, em regra, o de compra e venda.
- c) A escritura pública é essencial à validade da permuta quando o imóvel possuir valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. (artigo 108, Código Civil de 2002). É necessário, ainda, que esta escritura seja registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis para que a relação jurídica envolvendo direito real sobre coisa alheia tenha publicidade e efeito “erga omnes” (perante todos).
- d) A legislação aplicável ao instituto está disposta nos artigos 453 e seguintes do Código Civil de 2002 e Decreto-Lei n° 9.760, de 05.09.1946, com alteração da Lei n° 9.636, de 15.05.1998.

3.12 DAÇÃO EM PAGAMENTO

3.12.1 Conceito

A dação em pagamento é o instituto pelo qual o credor consente em receber prestação diversa da que lhe é devida. Basta que haja a substituição, pelo devedor, do objeto original da obrigação. Poderá haver a troca de dinheiro por coisa, de coisa por coisa, de uma coisa por obrigação de fazer.

3.12.2 Quando utilizar

É indicada sua utilização em favor do Município, em casos de áreas particulares com ocupações de caráter social, sobre as quais incide dívida fiscal.

3.12.3 Requisitos

- a) Destinar a área para o uso de moradia de interesse social, caso ela tenha outro uso;
- b) Pedir autorização ao Poder Legislativo local para transferir a propriedade da área;
- c) Declarar dispensada de licitação a venda da área, explicitando que isso está sendo feito para atender à demanda de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social (artigo 17, I, “a”, “f”, “h” da Lei 8.666/93);

3.12.4 Informações gerais

- a) As partes convergindo para esse fim, ou seja, caso haja a concordância entre credor e devedor com a dação em pagamento, o negócio jurídico se regulará pelas disposições da compra e venda.
- b) A escritura pública é essencial à validade da dação em pagamento quando o imóvel possuir valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (artigo 108, Código Civil de 2002). É necessário, ainda, que esta escritura seja registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis para que a relação jurídica envolvendo direito real sobre coisa alheia tenha publicidade e efeito “erga omnes” (perante todos).
- c) A legislação aplicável ao instituto está disposta nos artigos 356 e seguintes do Código Civil de 2002.

3.13 AFORAMENTO

3.13.1 Conceito

O aforamento é o ato por meio do qual a União atribui a terceiros o domínio útil de imóvel de sua propriedade, obrigando-se este último (chamado “foreiro”) ao pagamento de pensão anual denominada foro, equivalente a 0,6% do valor do terreno.

3.13.2 Quando utilizar

É uma forma de utilização de alguns bens imóveis da União, como terreno de marinha e seus acrescidos. Pode ser usado alternativamente nos imóveis e para os moradores que não preenchem as condições para a CUEM.

3.13.3 Informações gerais

- a) Na forma da legislação federal específica, tal transferência pode-se dar de forma gratuita ou onerosa e, neste último caso, mediante pagamento da importância equivalente a 83% do valor de avaliação do terreno.
- b) A União poderá conceder aforamento quando entender que não há interesse público, econômico ou social em manter o imóvel em seu domínio, assim como quando for conveniente à preservação ambiental e à defesa nacional, optando por radicar o indivíduo ao solo e mantendo o vínculo da propriedade como pública.
- c) Poderá ser concedido o aforamento gratuito visando a estabilização das relações dos ocupantes com o patrimônio da União. No entanto, pela legislação patrimonial, quando a União decidir pelo aforamento oneroso deverá dar preferência à pessoa que comprovadamente, em 15 de fevereiro de 1997, já ocupava o imóvel há mais de um ano.

- d) Além disso, a pessoa deverá estar regularmente inscrita como ocupante e em dia com suas obrigações junto à Secretaria do Patrimônio da União (SPU). É também dada a preferência a dois casos de ocupantes com menos de um ano em 15 de fevereiro de 1997, que poderão igualar as condições oferecidas pelo vencedor da licitação.
- e) Caso o titular do aforamento decida transferi-lo para outra pessoa de forma onerosa, ele deverá pagar o laudêmio, quantia correspondente a 5% do valor do imóvel (terreno e benfeitorias).
- f) Quando se tratar de famílias de baixa renda, isto é, cuja renda familiar mensal for igual ou inferior ao valor correspondente a 5 (cinco) salários mínimos, a União concederá a isenção mediante solicitação do beneficiário.
- g) A legislação aplicável ao instituto está Decreto-Lei nº 9.760, de 05.09.1943, Decreto-Lei nº 1.876, de 15.07.1981, Decreto-Lei 2.398, 21.12.1987, Lei nº 9.636, de 15.05.1998 e Lei nº 11.481, de 31.05.2007.

3.14 OCUPAÇÃO

3.14.1 Conceito

A Inscrição da Ocupação é um ato administrativo precário, resolúvel, que pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante. É outorgada pela administração depois de analisada a conveniência e oportunidade, ensejando o pagamento anual da taxa de ocupação, com prestação devida pelo uso do bem da União.

3.14.2. Quando utilizar

É uma forma de utilização de alguns bens imóveis da União, como terreno de marinha e seus acrescidos. Por sua característica de precariedade, é recomendável, sempre que possível, a utilização de outros instrumentos para a regularização fundiária.

3.14.3 Informações gerais

- a) A inscrição de ocupação não gera qualquer direito ao ocupante sobre o imóvel, sendo apenas o reconhecimento de uma situação de fato em vias de regularização.
- b) Trata-se de estado de mera tolerância da Administração, pois a União, em tese, poderia, em qualquer tempo que necessitar do terreno, imitir-se na posse do mesmo e promover sumariamente sua desocupação, mediante ação de reintegração de posse, por exemplo.
- c) A taxa de ocupação é paga em dinheiro, sendo devida pelo ocupante como prestação pelo uso do terreno de domínio pleno da União ou de direitos sobre benfeitorias nele construídas. Corresponde a 2% do valor atualizado do domínio pleno para as ocupações já inscritas e para aquelas cuja inscrição tenha sido requerida à SPU até 30.09.1988 e a 5% do valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias para ocupações cuja inscrição seja requerida ou promovida ex-offício a partir de 01.10.1988. O pagamento é devido desde o início da ocupação, mesmo que não haja inscrição.
- d) Porém, é importante ressaltar que há regras específicas dependendo da data da inscrição da ocupação. Os ocupantes inscritos até 15.02.1997 devem realizar o recadastramento, podendo manter, se mais favoráveis, as condições de cadastramento utilizadas à época da realização da inscrição originária, desde que esteja pagando regularmente a taxa devida.
- e) Foi vedada, porém, a inscrição de ocupações que fossem feitas após 15.02.1997 e que estivessem comprometendo a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança nacional, de preservação ambiental, das necessárias à proteção dos ecossistemas naturais, das reservas indígenas, das ocupadas por comunidades remanescentes de quilombos, das vias federais de comunicação, das reservadas para construção de hidrelétricas, ou congêneres, salvo casos especiais previstos em lei.

- f) Será garantida aos ocupantes regularmente inscritos a opção de exercer o direito de uso especial, de imóveis públicos, com até duzentos e cinquenta metros quadrados, que estejam situados em área urbana, caso preencha os requisitos para tanto (artigo 3º, da Medida Provisória nº 2.220, de 04.09.2001).
- g) A legislação aplicável ao instituto está Decreto-Lei nº 9.760, de 05.09.1946, Decreto-Lei nº 1.561, de 13.07.1997, Decreto-Lei nº 1.876, de 15.07.1981, Decreto-Lei 2.398, 21.12.1987, Lei nº 9.636, de 15.05.1998 e Lei nº 11.481, de 31.05.2007.

3.15 CESSÃO DE USO

3.15.1 Conceito

Por meio dela, a União concede a terceiros direitos reais sobre seus bens, com objetivo de alcançar o interesse público como, por exemplo, no caso de um programa de regularização fundiária. O regime da Cessão (uso, aforamento, direito real de uso e etc.) será definido pela SPU conforme o interesse objetivo específico da concessão.

3.15.2 Informações gerais

- a) Podem receber a cessão os Estados, Distrito Federal e Municípios, entidades sem fins lucrativos de caráter educacional, cultural ou de assistência social, bem como pessoas físicas ou jurídicas que exerçam aproveitamento econômico de interesse público.
- b) Em geral, a cessão é gratuita; porém, quando destinada a empreendimentos com fins lucrativos será onerosa. A contrapartida devida no caso de cessão de uso onerosa pode ser monetária ou não, isto é, a contrapartida pode ser paga com terrenos ou obras, entre outras ações.

- c) A legislação aplicável ao instituto está na Lei n° 9.636, de 15.05.1998 e Lei n° 11.481, de 31.05.2007.

3.16 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO INDIVIDUAL

3.16.1 Conceito

Instituto pelo qual o possuidor-usucapiente adquire o domínio sobre o imóvel do usucapido em virtude da posse no prazo estabelecido em lei e do atendimento aos demais requisitos.

3.16.2 Quando utilizar

É um instrumento de regularização fundiária de áreas particulares, onde é possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, os quais devem possuir até 250,00 m².

3.16.3 Requisitos

- a) O particular deve possuir o imóvel como seu, exigindo, assim, o elemento subjetivo da posse, isto é, a convicção de que seria dele a posse o terreno.
- b) A duração mínima da posse deverá ser de 5 (cinco) anos, devendo ser exercida ininterruptamente (contínua, sem intervalos) e sem oposição (inexistência de ações de reintegração de posse, ou ação reivindicando a posse da área e/ou solicitando a remoção dos ocupantes).
- c) Só podem ser objeto da usucapião especial urbanístico os imóveis de até 250,00 m².
- d) A lei exige que o possuidor tenha usado o imóvel para um fim específico, qual seja sua moradia ou de sua família, isto é, admite-se a possibilidade do possuidor residir em outro local e sua família no imóvel público.

- e) O possuidor não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, devendo apresentar comprovação, em regra, por meio de certidões negativas ou mera declaração.

3.16.4 Informações gerais

- a) A lei permite que o direito seja concedido tanto ao homem quanto à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
- b) Não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez, pois é um instrumento urbanístico de caráter social.
- c) O herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão. Isso significa que se o possuidor completar os 5 (cinco) anos de posse e morrer, o seu herdeiro legítimo terá direito à concessão. Ou ainda, se o possuidor completar parte do tempo e morrer, esse período será válido para a contagem do tempo de posse do seu herdeiro, devendo haver a soma dos dois prazos.
- d) São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana: o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente; os possuidores, em estado de composesse; como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.
- e) A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis.
- f) O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

- g) A legislação aplicável ao instituto está disposta no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal e artigos 09 a 14, da Lei 10.257, de 10.07.2001.

3.17 USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVO URBANO

3.17.1 Conceito

Instituto pelo qual o possuidor-usucapiente adquire o domínio sobre o imóvel do usucapido em virtude da posse no prazo estabelecido em lei e do atendimento aos demais requisitos.

3.17.2 Quando utilizar

É um instrumento de regularização fundiária de áreas particulares superiores a 250,00 m² ocupadas por população de baixa renda para fins de moradia, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

3.17.3 Requisitos

- a) O particular deve possuir o imóvel como seu, exigindo, assim, o elemento subjetivo da posse, isto é, a convicção de que seria dele a posse o terreno.
- b) A duração mínima da posse deverá ser de 5 (cinco) anos, devendo ser exercida ininterruptamente (contínua, sem intervalos) e sem oposição (inexistência de ações de reintegração de posse, ou ação reivindicando a posse da área e/ou solicitando a remoção dos ocupantes).
- c) Só podem ser objeto da usucapião especial urbanístico, na modalidade coletiva, os imóveis com área superior a 250,00 m².
- d) O possuidor não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, devendo apresentar comprovação, em regra, por meio de certidões negativas ou mera declaração.

- e) Um dos indicadores peculiares ao instrumento coletivo é a impossibilidade de identificação dos terrenos ocupados por possuidor. Tal situação emerge do fato de alguns conglomerados serem formados sem preocupação, por parte dos ocupantes, em definir as áreas ocupadas, sendo impossível identificar as frações de cada possuidor, devendo, assim, ser outorgada a concessão coletivamente. Entretanto, se for possível identificar uma ou algumas áreas, e outras não, para os possuidores daquelas o instrumento adequado será a concessão individual de uso, ao passo que para estas últimas será conferida concessão coletiva de uso.

- f) A lei exige que o imóvel tenha uma destinação específica, qual seja o uso por população de baixa renda para sua moradia. Por ser esse um conceito indeterminado considera-se, via de regra, como tal as aglomerações (favelas, cortiços, comunidades) constituídas nas periferias dos centros urbanos, sem obediência às exigências feitas pela legislação urbanística. Nada impede que a pessoa jurídica de direito público titular da propriedade da área, neste caso o Município, providencie a regulamentação para organizar a outorga dos títulos de concessão e nela indique os parâmetros do que considera população de baixa renda.

3.17.4 Informações gerais

Em regra aplicam-se as enunciações feitas acerca da modalidade individual do instituto. Todavia, importante fazer três outras pontuações específicas ao instrumento coletivo:

- a) O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

- b) Na sentença que declarar a usucapião especial coletiva, o juiz atribuirá 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.

- c) O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.
- d) As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.
- e) A legislação aplicável ao instituto está disposta no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal e artigos 09 a 14, da Lei 10.257, de 10.07.2001.

3.18 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA PARA MORADIA

3.18.1 Conceito

Instituto pelo qual o possuidor-usucapiente adquire o domínio sobre o imóvel do usucapido em virtude da posse no prazo estabelecido em lei e do atendimento aos demais requisitos.

3.18.2 Quando utilizar

Por não serem exigidos os requisitos de tamanho mínimo de terreno e de não haver outra moradia urbana ou rural, pode ser usado alternativamente nos imóveis e para os moradores que não preenchem as condições para a Usucapião Especial Urbana.

3.19.3 Requisitos

- a) O particular deve possuir o imóvel como seu, exigindo, assim, o elemento subjetivo da posse, isto é, a convicção de que seria dele a posse o terreno.
- b) A duração mínima da posse deverá ser de 10 (dez) anos, devendo ser exercida ininterruptamente (contínua, sem intervalos) e sem oposição

(inexistência de ações de reintegração de posse, ou ação reivindicando a posse da área e/ou solicitando a remoção dos ocupantes).

- c) A lei exige que o possuidor tenha usado o imóvel para fins específicos, quais sejam, realização de obras ou serviços de caráter produtivo ou utilização do imóvel para moradia habitual.

3.18.4 Informações gerais

- a) Para fim de contar o tempo exigido, o possuidor pode acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, contanto que todas sejam contínuas e pacíficas.
- b) A legislação aplicável ao instituto está disposta nos artigos 1.238 e seguintes do Código Civil de 2002.

3.19 DESAPROPRIAÇÃO

3.19.1 Conceito

É uma forma excepcional de aquisição da propriedade privada pelo Poder Público, sujeita a estritos requisitos e condições constitucionais e legais, que pode ser aplicada em casos de necessidade, de utilidade pública, ou de interesse social, como é o caso da regularização fundiária.

3.19.2 Quando utilizar

O instrumento deve ser utilizado com muita cautela pelos graves ônus financeiros que usualmente acarreta para o Poder Público. A incidência de juros moratórios e compensatórios, cumuláveis, e o valor elevado atribuído ao imóvel, freqüentemente tornam os custos insuportáveis para a Administração Pública podendo, inclusive, gerar a responsabilização do prefeito. A Lei de Responsabilidade Fiscal estabeleceu

ser nulo o ato de desapropriação de imóvel urbano sem prévia e justa indenização em dinheiro, ou prévio depósito judicial do valor da indenização.

Desta forma, é recomendável sempre que possível, a utilização de outros instrumentos para a regularização fundiária.

3.19.3 Requisitos

São pressupostos da desapropriação a utilidade pública e o interesse social. Este último consiste naquelas hipóteses em que mais se realça a função social da propriedade. O Poder Público, nesses casos, tem preponderantemente o objetivo de neutralizar de alguma forma as desigualdades coletivas. Exemplo disso é o da regularização fundiária.

3.19.4 Informações gerais

- a) A desapropriação é feita por meio de processo específico, no qual deverão ser relacionados os motivos que fundamentam a necessidade de expropriação e identificada a área a ser desapropriada, e seu titular quando possível, valendo-se para essa identificação, de pesquisa no Cartório de Registro Geral de Imóveis.
- b) Em seguida, deverá ocorrer a avaliação da área, a certificação de que há recursos disponíveis e a elaboração do decreto expropriatório, a ser assinado pelo prefeito e publicado no Diário Oficial local, ou outro jornal que faça a divulgação dos atos do Município.
- c) Não havendo acordo entre o Município e o proprietário, deverá ser ajuizada ação expropriatória, podendo ser requerida a imissão provisória na posse, mediante prévio depósito da quantia, fixada, por avaliação judicial.
- d) A legislação aplicável ao instituto está disposta no artigo 5, XXIV, da CF; Decreto-Lei nº 3.365, de 21.06.1941; Lei 4.132, de 10.09.1962; e Lei nº 10.257, de 10.07.2001.

4 DISTINÇÃO ENTRE INSTRUMENTOS AFINS

4.1 CONCESSÃO ESPECIAL DE USO PARA FINS DE MORADIA (CUEM) X CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU)

CDRU	CUEM
Sua emissão constitui uma faculdade do Poder Público.	É uma obrigação, uma vez preenchidos os requisitos, o Poder Público deve concedê-la.
Pode ser constituída por instrumento público ou termo administrativo.	Pode ser constituída apenas por instrumento público ou sentença judicial, possuindo, portanto, fatores de maior segurança para seu beneficiário.
Necessita de autorização legal e de processo de licitação na forma de concorrência.	Não tem essas necessidades, a princípio.
A princípio se destina a repassar o uso de terrenos.	Incide sobre o bem público, no caso o terreno e o imóvel que o particular edificou.
É possível a exigência da desafetação.	Não é possível a exigência da desafetação.
Sua expedição se faz por prazo certo ou indeterminado.	Sua concessão se dá sob prazo indeterminado.
Inexiste limite temporal	O limite previsto para sua utilização é de 30.06.1996.

4.2 CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU) X DIREITO DE SUPERFÍCIE

Direito Real de Uso	Direito de Superfície
O usuário frui a utilidade da coisa apenas enquanto o exigirem as necessidades pessoais do usuário e de sua família. Os fins são previamente fixados na lei reguladora, destinando-se à urbanização, edificação, industrialização, cultivo ou a qualquer outro que traduza interesse social.	Não se sujeita a tal limitação.

4.3 AUTORIZAÇÃO DE USO X AUTORIZAÇÃO DE USO ESPECIAL DE NATUREZA URBANÍSTICA

Autorização de Uso	Autorização de Uso Especial de Natureza Urbanística
Atende essencialmente ao interesse do particular.	Distingue-se da autorização de uso comum, pois é um instrumento de política urbana, no qual prevalece a necessidade do Poder Público de regularizar o uso de seus imóveis e não somente o interesse do particular.
O ato é discricionário no sentido de que o administrador deve sopesar critérios administrativos para sua expedição, ou seja, analisar a oportunidade e a conveniência em conceder a autorização.	É um ato discricionário, contudo, esta discricionariedade é diferenciada o administrador terá a obrigação de verificar a presença de vários elementos vinculativos, como a data, o tempo de ocupação, a dimensão

	territorial, a finalidade do uso, dentre outros previstos na lei.
É um ato precário, pois não será conferido ao particular o direito à continuidade do que foi autorizado, de modo que poderá o consentimento ser posteriormente revogado por razões administrativas para tanto, sem qualquer direito de indenização, via de regra, ao prejudicado.	É um ato definitivo, ou seja, uma vez concedida a autorização, não será mais juridicamente possível a sua revogação, mesmo que no momento da outorga o administrador tenha se valido da discricionariedade. Isso porque a partir do momento que a lei fixa requisitos a serem observados pelo interessado, assegura-lhe, a subsistência do ato.
O particular tem plena ciência de que o imóvel não lhe pertence, tendo, portanto, a mera detenção.	Pressupõe que o indivíduo possua o imóvel como seu, tendo, portanto, a posse.
Admite qualquer tipo de uso pelo interessado.	A lei exige que o possuidor utilize o imóvel para um fim específico, qual seja para fins comerciais.
Não há restrição quanto à dimensão do terreno que se quer autorizar o uso.	O uso só é autorizado para imóveis urbanos de até duzentos e cinquenta metros quadrados.

5 PROCESSO ADMINISTRATIVO

Tendo em vista que o processo de regularização fundiária apresenta um caráter multidisciplinar, as informações necessárias à titulação muitas vezes encontram-se em setores distintos na Administração Pública.

Para otimizar a operacionalização da titulação, recomenda-se formalizar um processo administrativo para cada unidade a ser regularizada, que deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Cópia da documentação que comprove os dados pessoais do chefe de família e cônjuge: CPF, RG ou certidão de nascimento; título de eleitor com o comprovante da última votação; certificado de reservista; certidão de casamento (com averbação de separação ou divórcio); certidão de óbito do cônjuge falecido, em caso de viuvez.
- b) Cópia da documentação comprobatória de posse do imóvel: cadastro fiscal (IPTU); recibo ou escritura de promessa de compra e venda da posse; inventário em caso de herança ou termo de quinhão hereditário ou de doação devidamente registrados em cartório; registro das crianças na escola, e dos moradores no posto de saúde; prestação de serviços de coleta de lixo, transporte público, fornecimento de energia elétrica e água; iluminação pública; cadastro em programas sociais, como “Renda Mínima”, “Bolsa Família”, “Vale Gás”, etc.
- c) Documento do setor de cadastro do Município sobre a situação cadastral da unidade (se está cadastrado, quem é o responsável fiscal pelo imóvel, o tempo de cadastro, as condições do imóvel em relação à infra-estrutura, se existe outro imóvel cadastrado em nome do beneficiário, etc.).
- d) Planta do lote e sua localização na quadra e no bairro, contendo confrontações, dimensões das testadas, área e perímetro, nome do logradouro de acesso, norte magnético, dados da aprovação do loteamento.

- e) Ficha de cadastro socioeconômico do beneficiário colhida durante o diagnóstico, constando nome, número do CPF e RG, situação civil, nacionalidade, naturalidade, tempo de ocupação do imóvel, situação de uso do imóvel (residencial, comercial, serviço, institucional) e renda familiar. Essa ficha deve ser assinada pelo morador a ser beneficiado, como respaldo da veracidade dos dados informados.

- f) Documentos que comprovem a titularidade da gleba (escritura em nome do Município, contrato de cessão da União para o Município, sentença judicial, etc.).

- g) Certidão que conste o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em caso de regularização em área da União. Esse documento deve ser fornecido pela Gerência Regional do Patrimônio da União.

6 REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

A propriedade do imóvel não se transmite simplesmente pela pactuação do instrumento particular (válida para imóveis de até 30 salários mínimos), público (válida para imóvel de qualquer valor), ou termo administrativo (quando autorizado pela legislação).

De acordo com o Código Civil de 2002 (artigo 1.245), a propriedade somente é transferida, entre vivos, mediante o registro do título translativo no Cartório do Registro de Imóveis. Os direitos reais somente se constituem após o registro. Quem não registra não é dono.

O registro só pode ser feito num cartório específico, o Cartório de Registro Geral de Imóveis. Para cada imóvel, dependendo de sua localização, existe um determinado cartório com essa incumbência. O registro é feito através de uma “matrícula”, que vem a ser o “retrato” do imóvel, trazendo todas as informações oficiais sobre ele, e cada matrícula refere-se a apenas um imóvel, e nela deve constar toda a história, a descrição e o nome do proprietário do imóvel. Dessa forma, cada imóvel terá apenas um único registro imobiliário e uma única matrícula.

Entretanto, esse procedimento costuma ser um entrave ao processo de regularização fundiária, devido aos altos custos e à falta de instrumentos normativos que disciplinem, especificamente, o registro das escrituras para população de baixa renda decorrentes do processo de regularização fundiária.

Considere-se, contudo, que a Lei nº 10.931, de 02.08.2004, determinou, entre outras medidas, a isenção de custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública. A aplicação dessa lei ainda é controversa, sofrendo questionamentos por parte de muitos oficiais de registro.

Ademais, um grande e recente avanço para o processo de Regularização Fundiária no Espírito Santo foi a Lei estadual nº 8.103/2005, que altera o artigo 4º da Lei nº

4215/1989, introduzindo entre os itens com isenção do Imposto sobre a Transmissão “causa mortis” e Doações de Quaisquer Bens ou Direito (I.T.C.D.) as doações feitas para as pessoas carentes promovidas pela União, pelo Estado ou pelos Municípios.

É importante estabelecer parceria entre o Município e os Cartórios de Registros Geral de Imóveis, buscando tornar mais ágeis e simplificados os procedimentos, criar alternativas para as questões não previstas ou não regulamentadas nos instrumentos normativos existentes e reduzir custos, não medindo esforços na tarefa de efetivar tais medidas.

Essa parceria pode ser formalizada através de um convênio de intenções, ficando estabelecidos os papéis de cada interveniente em relação aos procedimentos de registro relativos à regularização.

Se o Município encontrar dificuldades para a concretização dessa parceria, a sugestão é buscar uma interlocução diretamente com a Corregedoria Geral da Justiça (CGJ). Ou seja, na falta de normas ou no surgimento de dúvidas sobre os processos de regularização fundiária, o Tribunal de Justiça do Estado, através da CGJ, pode estabelecer regulamentos, denominados provimentos, que definam critérios e procedimentos para atuação dos cartórios nos processos de regularização fundiária, a fim de simplificá-los e barateá-los.

Parcerias neste sentido podem significar redução dos custos e da burocracia na emissão de certidões para cada lote e facilitar o processo de regularização fundiária.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes, SERPA, Claudia Brandão, FERNANDES, Edésio, COSTA, Fernanda Carolina Vieira, DE GRAZIA, Grazia, SAULE JUNIOR, Nelson, LEÃO JUNIOR, Paulo Silveira Martins e ROLNIK, Raquel (coordenadores). **Regularização da Terra e Moradia: o que é e como implementar**. São Paulo: Acesso, Cidadania e Direitos Humanos, Fase Solidariedade e Educação, Caixa Econômica Federal, Instituto Pólis e COHRE, 2002. 175p.

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: IPPUR/ FASE, 1997, 268p.

BARROS, Érica Márcia Leite (coordenadora). **Regularização Fundiária: guia de orientação para áreas de ocupações consolidadas**. Espírito Santo: IJSN, 2007. 88p.

CARVALHO, Celso Santos; BENEDETTO, Cristiane Siggea; ABRAMO, Marta Wendel (coordenadores). **Biblioteca jurídica de regularização fundiária plena**. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

_____, Celso Santos; GOUVÊA, Denise de Campos; RIBEIRO, Sandra Bernardes (coordenadores). **Manual de Regularização Fundiária Plena**. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 15. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris. 2006. 1008p.

_____, José dos Santos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris. 2006. 437p.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. 823p.

FERNANDES, Edésio (coordenador). **Regularização fundiária plena: referências conceituais**. Brasília: Ministério das Cidades, 2008. 295p.

ROLNIK, Raquel (coordenadora). **Regularização fundiária de assentamentos informais**. Belo Horizonte: PUC Minas Virtual, 2006. 224p.

SAULE JUNIOR, Nelson; FONTES, Mariana Levy Piza (coordenadores). **Manual de Regularização Fundiária em terras da União**. São Paulo: Instituto Polis; Brasília: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, 2006. 120p.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2008. 476p.

ANEXO I - TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (INDIVIDUAL)

TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA.

Por este instrumento, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob nº _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, inscrito no CPF (MF) sob o nº _____, identidade nº _____, doravante designado **CONCEDENTE**; e, do outro lado, _____, brasileiro, _____, inscrito no CPF (MF) sob o nº _____, identidade nº _____, residente e domiciliado na _____, inscrito no CPF (MF) sob o nº _____, identidade nº _____, residente e domiciliado na _____, doravante designado **CONCESSIONÁRIO**, celebram o presente **TERMO DE CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**, com fundamento no artigo 183, §1º, da Constituição Federal de 1988, no artigo 4º, inciso V, alínea "h", da Lei Federal nº 10.257/01, na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, na Lei Orgânica Municipal, na Lei Municipal nº _____ (*SE HOUVER*), Decreto nº _____ (*SE HOUVER*), conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O **CONCEDENTE** tem o domínio pleno do imóvel objeto desta concessão, sito na _____, consoante inscrição no Registro Geral de Imóveis da Cidade de _____, sob a matrícula nº _____, registrado em _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. A área ocupada pelo **CONCESSIONÁRIO** caracteriza-se como _____; correspondente à fração ideal de _____% do imóvel acima referido;

equivalente a área de _____ m² (_____ metros quadrados); com planta já arquivada no Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de _____.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O CONCEDENTE, através deste instrumento reconhece que o CONCESSIONÁRIO satisfaz os requisitos necessários à outorga da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia explicitados no artigo 1º da Medida Provisória 2.220/2001:

I. Residente há mais de cinco anos em imóvel público, anterior a 30 de junho de 2001;

II. Posse ininterrupta e sem oposição há mais de cinco anos no imóvel;

III. Imóvel localizado em zona urbana com área de ocupação não superior a 250m²;

IV. Uso residencial para si ou de sua família;

V. Não ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

CLÁUSULA QUARTA

4.1. O CONCEDENTE, pelo presente instrumento, outorga ao CONCESSIONÁRIO a concessão de uso especial do imóvel descrito na cláusula terceira, no qual está edificada sua residência, para fins de sua moradia ou de sua família.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. O CONCEDENTE e o CONCESSIONÁRIO ajustam a presente concessão a título gratuito, atribuindo-se ao ato negocial, para efeitos meramente fiscais, o valor simbólico de R\$ 1,00 (hum real).

CLÁUSULA SEXTA

6.1. A presente concessão de uso especial para fins de moradia é outorgada por prazo indeterminado, nas condições previstas nesse termo.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. Após a assinatura do presente contrato, o CONCESSIONÁRIO fruirá plenamente do lote de terreno descrito e caracterizado, para os fins estabelecidos, bem como obriga-se a:

I. Utilizar a área para fins residências;

II. Não ceder ou locar o imóvel a terceiros;

III. Não permitir que terceiros se apossam do imóvel, dando conhecimento à Prefeitura de qualquer perturbação;

IV. Arcar com as despesas e encargos civis, administrativos e tributários que vierem a recair sobre o imóvel.

V. Sempre zelar, conservar e manter a unidade em perfeito estado de conservação, até o término do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. A presente concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, mediante anuência prévia e expressa da CONCEDENTE, cabendo a este, em ocorrendo tal hipótese, inscrever a transferência no Registro Geral de Imóveis competente, nos termos do artigo 7º da Medida Provisória nº 2.220 de 4 de setembro de 2001.

8.2. O CONCEDENTE não será obrigado a permitir a cessão, promessa de cessão ou transferência, esta somente será efetuada em situações excepcionais onde reste demonstrado relevante justificativa para a mudança da família do local e desde que o sucessor possua as mesmas características sócio-econômicas do cedente.

8.3. Na hipótese de anuência por parte do CONCEDENTE, será efetuado o aditamento do presente contrato.

CLÁUSULA NONA

9.1. Resolver-se-á de pleno direito esta concessão, unilateralmente, quando o CONCESSIONÁRIO:

I. Der ao imóvel concedido destinação diversa da estabelecida na cláusula quarta do presente contrato;

II. Der em locação total o imóvel destinado ao uso exclusivamente residencial;

III. Transferir a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do Município CONCEDENTE;

IV. Adquirir a propriedade de outro imóvel urbano ou rural;

V. Descumprir qualquer cláusula do presente contrato.

Parágrafo único: Será garantida a ampla defesa, sendo certo que o descumprimento das cláusulas será apurado através de prévio processo administrativo, devendo integrar à respectiva comissão processante ao menos 01 (um) representante da comissão de moradores da área.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. Não importará em tácita alteração dos termos desta concessão o eventual atraso ou omissão do CONCEDENTE no exercício das faculdades que lhe são conferidas neste instrumento à rescisão contratual prevista na cláusula sétima.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. Neste ato a municipalidade autoriza o registro e o CONCESSIONÁRIO se obriga a fazê-lo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do §4º, art. 6º da MP 2.220/2001.

11.2. As despesas decorrentes do presente termo serão custeadas por recursos próprios ou decorrentes de fontes financiadores externas, assim como através de

convênios consórcios e parecerias com órgãos e entidades que desenvolvam programas e projetos habitacionais.

[11.2. O CONCESSIONÁRIO responsabiliza-se em arcar com as despesas e emolumentos notariais ou outros de quaisquer natureza decorrentes desta transação.]

11.3. Deverá o CONCESSIONÁRIO finalmente, fornecer à CONCEDENTE o traslado do instrumento que vier a ser lavrado, devidamente inscrito no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1. A CONCEDENTE assegura ao CONCESSIONÁRIO o direito à concessão de uso especial para fins de moradia, nas mesmas condições previstas neste termo, em local a ser determinado pela CONCEDENTE, se houver necessidade de utilização da área descrita na cláusula terceira, de acordo com o disposto no artigo 5º da Medida Provisória nº 2.220/2001.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.1. Ficam fazendo parte deste instrumento todas as normas jurídicas federais e municipais (*SE HOUVER*) referentes à Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, cujas disposições serão aplicadas a qualquer caso nele não previsto.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14.1. Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

ANEXO II - TERMO DE CONCESSAO COLETIVA DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO COLETIVA DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA.

Por este instrumento, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob n° _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, doravante designado **CONCEDENTE**; e, do outro lado, os abaixo relacionados, doravante denominados **CONCESSIONÁRIOS**:

1. _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, residente e domiciliado na _____;
2.
3.

celebram o presente **TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO COLETIVA DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**, com fundamento no artigo 183, §1º, da Constituição Federal de 1988, no artigo 4º, inciso V, alínea "h", da Lei Federal n° 10.257/01, na Medida Provisória n° 2.220, de 4 de setembro de 2001, na Lei Orgânica Municipal, na Lei Municipal n° _____ (*SE HOUVER*), Decreto n° _____ (*SE HOUVER*), conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O **CONCEDENTE** tem o domínio pleno do imóvel objeto desta concessão, sito na _____, consoante inscrição no Registro Geral de Imóveis da Cidade de _____, sob a matrícula n° _____, registrado em _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. A área mencionada é ocupada pelos CONCESSIONÁRIOS acima enumerados de modo que, através deste instrumento, o CONCEDENTE, reconhece que aqueles satisfazem os requisitos necessários à outorga da Concessão Coletiva de Uso Especial para Fins de Moradia explicitados no artigo 2º da Medida Provisória 2.220/2001:

I. Residentes há mais de cinco anos em imóvel público, anterior a 30 de junho de 2001;

II. Posse ininterrupta e sem oposição há mais de cinco anos no imóvel;

III. Imóvel localizado em zona urbana com área de ocupação superior a 250m²;

IV. Uso residencial para si ou de sua família;

V. Não ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

VI. Impossibilidade de identificação dos terrenos ocupados por possuidor;

VII. Ocupados por população de baixa renda.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O CONCEDENTE, pelo presente instrumento, outorga aos CONCESSIONÁRIOS a concessão de uso especial do imóvel descrito na cláusula primeira, atribuindo-se igual fração ideal de _____% da área em questão a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe.

CLÁUSULA QUARTA

4.1. O CONCEDENTE e os CONCESSIONÁRIOS ajustam a presente concessão a título gratuito, atribuindo-se ao ato negocial, para efeitos meramente fiscais, o valor simbólico de R\$ 1,00 (hum real).

CLÁUSULA QUINTA

5.1. A presente concessão de uso especial para fins de moradia é outorgada por prazo indeterminado, nas condições previstas nesse termo.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Após a assinatura do presente contrato, os CONCESSIONÁRIOS fruirão plenamente da fração ideal de terreno descrito e caracterizado, para os fins estabelecidos, bem como se obrigam a:

I. Utilizar a área para fins residências;

II. Não ceder ou locar o imóvel a terceiros;

III. Não permitir que terceiros se apossam do imóvel, dando conhecimento à Prefeitura de qualquer perturbação;

IV. Arcar com as despesas e encargos civis, administrativos e tributários que vierem a recair sobre o imóvel.

V. Sempre zelar, conservar e manter a unidade em perfeito estado de conservação, até o término do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. A presente concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato "inter vivos" ou "causa mortis", mediante anuência prévia e expressa da CONCEDENTE, cabendo a este, em ocorrendo tal hipótese, inscrever a transferência no Registro Geral de Imóveis competente, nos termos do artigo 7º da Medida Provisória nº 2.220 de 4 de setembro de 2001.

7.2. O CONCEDENTE não será obrigado a permitir a cessão, promessa de cessão ou transferência, esta somente será efetuada em situações excepcionais onde reste demonstrado relevante justificativa para a mudança da família do local e desde que o sucessor possua as mesmas características sócio-econômicas do cedente.

7.3. Na hipótese de anuência por parte do CONCEDENTE, será efetuado aditamento do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Resolver-se-á de pleno direito esta concessão, unilateralmente, quando os CONCESSIONÁRIOS:

- I. Derem ao imóvel concedido destinação diversa da estabelecida na cláusula quarta do presente contrato;
- II. Derem em locação total o imóvel destinado ao uso exclusivamente residencial;
- III. Transferirem a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do Município CONCEDENTE;
- IV. Adquirirem a propriedade de outro imóvel urbano ou rural;
- V. Descumprirem qualquer cláusula do presente contrato.

Parágrafo único: Será garantida a ampla defesa, sendo certo que o descumprimento das cláusulas será apurado através de prévio processo administrativo, devendo integrar à respectiva comissão processante ao menos 01 (um) representante da comissão de moradores da área.

CLÁUSULA NONA

9.1. Não importará em tácita alteração dos termos desta concessão o eventual atraso ou omissão do CONCEDENTE no exercício das faculdades que lhe são conferidas neste instrumento à rescisão contratual prevista na cláusula sétima.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. Neste ato a municipalidade autoriza o registro e os CONCESSIONÁRIOS se obrigam a fazê-lo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do §4º, art. 6º da MP 2.220/2001.

10.2 As despesas decorrentes do presente contrato serão custeadas por recursos próprios ou decorrentes de fontes financiadores externas, assim como através de convênios consórcios e parecerias com órgãos e entidades que desenvolvam programas e projetos habitacionais:

[10.2. OS CONCESSIONÁRIOS responsabilizam-se em arcar com as despesas e emolumentos notariais ou outros de quaisquer natureza decorrentes desta transação.]

10.3. Deverão os CONCESSIONÁRIOS finalmente, fornecer à CONCEDENTE o traslado do instrumento que vier a ser lavrado, devidamente inscrita no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. A CONCEDENTE assegura aos CONCESSIONÁRIOS o direito à concessão de uso especial para fins de moradia, nas mesmas condições prevista neste termo, em local a ser determinado pela CONCEDENTE, se houver necessidade de utilização da área descrita na cláusula terceira, de acordo com o disposto no artigo 5º da Medida Provisória nº 2.220/2001.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1. Ficam fazendo parte deste instrumento todas as normas jurídicas federais e municipais (*SE HOUVER*) referentes à Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, cujas disposições serão aplicadas a qualquer caso nele não previsto.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.1. Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

ANEXO III – TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (INDIVIDUAL)

TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Por este instrumento, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob nº _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, inscrito no CPF (MF) sob o nº _____, identidade nº _____, doravante designado **CONCEDENTE**; e, do outro lado, _____, brasileiro, _____, inscrito no CPF (MF) sob o nº _____, identidade nº _____, residente e domiciliado na _____, doravante designado **CONCESSIONÁRIO**, celebram a presente **TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**, com fundamento no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, na Lei Orgânica Municipal, e na Lei Municipal nº _____, (*SE HOUVER*) conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O **CONCEDENTE** tem o domínio pleno do imóvel objeto desta concessão, sito na _____, consoante inscrição no Registro Geral de Imóveis da Cidade de _____, sob a matrícula nº _____, registrado em _____, com as seguintes descrições: _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O **CONCEDENTE**, através deste ato negocial, cede ao **CONCESSIONÁRIO**, uma área de terreno, para que o **CONCESSIONÁRIO** exerça seu direito de uso residencial.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O CONCEDENTE e o CONCESSIONÁRIO ajustam a presente concessão a título gratuito (*OU ONEROSO*), atribuindo-se ao ato negocial, para efeitos meramente fiscais, o valor simbólico de R\$ 1,00 (hum real).

CLÁUSULA QUARTA

4.1. A concessão, ora convencionada, terá a duração de _____ anos, contados a partir da subscrição deste instrumento normativo (*OU PRAZO INDETERMINADO*).

Parágrafo único: A concessão será prorrogada, por igual período, desde que haja a convergência volitiva das partes contratantes, manifestada em termo aditivo próprio.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. Após a assinatura do presente contrato, o CONCESSIONÁRIO fruirá plenamente do lote de terreno descrito e caracterizado, para os fins estabelecidos, bem como se obriga a:

I. Utilizar a área para fins residências;

II. Não ceder ou locar o imóvel a terceiros;

III. Não permitir que terceiros se apossam do imóvel, dando conhecimento à Prefeitura de qualquer perturbação;

IV. Arcar com as despesas e encargos civis, administrativos e tributários que vierem a recair sobre o imóvel.

V. Manter o imóvel nas mesmas condições em que este se encontra, em conformidade como Termo de Vistoria e Recebimento do Imóvel, sendo vedada a realização de qualquer benfeitoria sem autorização prévia do CONCEDENTE, sob pena de perdê-las.

VI. Sempre zelar, conservar e manter a unidade em perfeito estado de conservação, até o término do presente contrato.

CLÁUSULA SÉXTA

6.1. A presente concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, mediante anuência prévia e expressa da CONCEDENTE, cabendo a este, em ocorrendo tal hipótese, inscrever a transferência no Registro Geral de Imóveis competente, nos termos do artigo 7º, §4º, do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

6.2. O CONCEDENTE não será obrigado a permitir a cessão, promessa de cessão ou transferência, esta somente será efetuada em situações excepcionais onde reste demonstrado relevante justificativa para a mudança da família do local e desde que o sucessor possua as mesmas características sócio-econômicas do cedente.

6.3. Na hipótese de anuência por parte do CONCEDENTE, será efetuado aditamento do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. Resolver-se-á de pleno direito esta concessão, antes do decurso do prazo previsto na cláusula quinta deste instrumento, quando o CONCESSIONÁRIO:

I. Der ao imóvel concedido destinação diversa da estabelecida na cláusula segunda do presente contrato;

II. Der em locação total ou parcial o imóvel destinado ao uso exclusivamente residencial;

III. Transferir a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do CONCEDENTE;

IV. Descumprir qualquer cláusula do presente contrato.

Parágrafo único: Será garantida a ampla defesa, sendo certo que o descumprimento das cláusulas será apurado através de prévio processo administrativo, devendo integrar à respectiva comissão processante ao menos 01 (um) representante da comissão de moradores da área.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Não importará em tácita alteração dos termos desta concessão o eventual atraso ou omissão do CONCEDENTE no exercício das faculdades que lhe são conferidas neste contrato nomeadamente à rescisão contratual prevista na cláusula sétima.

CLÁUSULA NONA

9.1. Neste ato a municipalidade autoriza o registro e o CONCESSIONÁRIO se obriga a fazê-lo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

9.2. As despesas decorrentes do presente termo serão custeadas por recursos próprios ou decorrentes de fontes financiadoras externas, assim como através de convênios consórcios e parcerias com órgãos e entidades que desenvolvam programas e projetos habitacionais.

[9.2. O CONCESSIONÁRIO responsabiliza-se em arcar com as despesas e emolumentos notariais ou outros de quaisquer natureza decorrentes desta transação.]

9.3. Deverá o CONCESSIONÁRIO finalmente, fornecer à CONCEDENTE o traslado do instrumento que vier a ser lavrado, devidamente inscrito no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. Ficam fazendo parte deste contrato todas as normas jurídicas federais e municipais (*SE HOUVER*) referentes à concessão de direito real de uso, cujas disposições serão aplicadas a qualquer caso nele não previsto.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

ANEXO IV – TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO COLETIVA DE DIREITO REAL DE USO

TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO COLETIVA DE DIREITO REAL DE USO

Por este instrumento, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob n° _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, doravante designado **CONCEDENTE**; e, do outro lado,

1. _____, brasileiro, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, residente e domiciliado na _____;
- 2.....
- 3.....

doravante designado **CONCESSIONÁRIOS**, celebram a presente **TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**, com fundamento no Decreto-Lei n° 271, de 28 de fevereiro de 1967, na Lei Orgânica Municipal, e na Lei Municipal n° _____ (*SE HOUVER*), conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O **CONCEDENTE** tem o domínio pleno do imóvel objeto desta concessão, sito na _____, consoante inscrição no Registro Geral de Imóveis da Cidade de _____, sob a matrícula n° _____, registrado em _____, com as seguintes descrições: _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O CONCEDENTE, pelo presente instrumento, outorga aos CONCESSIONÁRIOS a concessão de uso especial do imóvel descrito na cláusula primeira, atribuindo-se igual fração ideal de _____% da área em questão a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O CONCEDENTE e os CONCESSIONÁRIOS ajustam a presente concessão a título gratuito (*OU ONEROSO*), atribuindo-se ao ato negocial, para efeitos meramente fiscais, o valor simbólico de R\$ 1,00 (hum real).

CLÁUSULA QUARTA

4.1. A concessão, ora convencionada, terá a duração de _____anos, contados a partir da subscrição deste instrumento normativo (*OU PRAZO INDETERMINADO*).

Parágrafo único: A concessão será prorrogada, por igual período, desde que haja a convergência volitiva das partes contratantes, manifestada em termo aditivo próprio.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. Após a assinatura do presente contrato, os CONCESSIONÁRIOS fruirão plenamente do lote de terreno descrito e caracterizado, para os fins estabelecidos, bem como se obrigam a:

I. Utilizar a área para fins residências;

II. Não ceder ou locar o imóvel a terceiros;

III. Não permitir que terceiros se apossam do imóvel, dando conhecimento à Prefeitura de qualquer perturbação;

IV. Arcar com as despesas e encargos civis, administrativos e tributários que vierem a recair sobre o imóvel.

V. Manter o imóvel nas mesmas condições em que este se encontra, em conformidade como Termo de Vistoria e Recebimento do Imóvel, sendo vedada a realização de qualquer benfeitoria sem autorização prévia do CONCEDENTE, sob pena de perdê-las.

VI. Sempre zelar, conservar e manter a unidade em perfeito estado de conservação, até o término do presente contrato.

CLÁUSULA SÉXTA

6.1. A presente concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato "inter vivos" ou "causa mortis", mediante anuência prévia e expressa da CONCEDENTE, cabendo a este, em ocorrendo tal hipótese, inscrever a transferência no Registro Geral de Imóveis competente, nos termos do artigo 7º, §4º, do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

6.2. O CONCEDENTE não será obrigado a permitir a cessão, promessa de cessão ou transferência, esta somente será efetuada em situações excepcionais onde reste demonstrado relevante justificativa para a mudança da família do local e desde que o sucessor possua as mesmas características sócio-econômicas do cedente.

6.3. Na hipótese de anuência por parte do CONCEDENTE, será efetuado aditamento do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. Resolver-se-á de pleno direito esta concessão, antes do decurso do prazo previsto na cláusula quinta deste instrumento, quando os CONCESSIONÁRIOS:

I. Derem ao imóvel concedido destinação diversa da estabelecida na cláusula segunda do presente contrato;

II. Derem em locação total ou parcial o imóvel destinado ao uso exclusivamente residencial;

III. Transferirem a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do CONCEDENTE;

IV. Descumprirem qualquer cláusula do presente contrato.

Parágrafo único: Será garantida a ampla defesa, sendo certo que o descumprimento das cláusulas será apurado através de prévio processo administrativo, devendo integrar à respectiva comissão processante ao menos 01 (um) representante da comissão de moradores da área.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Não importará em tácita alteração dos termos desta concessão o eventual atraso ou omissão do CONCEDENTE no exercício das faculdades que lhe são conferidas neste contrato nomeadamente à resilição contratual prevista na cláusula sétima.

CLÁUSULA NONA

9.1. Neste ato a municipalidade autoriza o registro e os CONCESSIONÁRIOS se obrigam a fazê-lo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

9.2. As despesas decorrentes do presente termo serão custeadas por recursos próprios ou decorrentes de fontes financiadoras externas, assim como através de convênios consórcios e parecerias com órgãos e entidades que desenvolvam programas e projetos habitacionais.

[9.2. OS CONCESSIONÁRIOS responsabilizam-se em arcar com as despesas e emolumentos notariais ou outros de quaisquer natureza decorrentes desta transação.]

9.3. Deverão os CONCESSIONÁRIOS finalmente, fornecer à CONCEDENTE o traslado do instrumento que vier a ser lavrado, devidamente inscrito no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. Ficam fazendo parte deste contrato todas as normas jurídicas federais e municipais (*SE HOUVER*) referentes à concessão de direito real de uso, cujas disposições serão aplicadas a qualquer caso nele não previsto.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

ANEXO V – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CONCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CONCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE

Por este instrumento, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob n° _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, doravante designado **CONCEDENTE**; e, do outro lado, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, residente e domiciliado na _____, doravante designado **CONCESSIONÁRIO**, celebram a presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CONCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE**, com fundamento na Lei Orgânica Municipal, e na Lei Municipal n° _____ (*SE HOUVER*), conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. A **CONCEDENTE** tem o domínio pleno do imóvel objeto desta concessão, sito na _____, consoante inscrição no Registro Geral de Imóveis da Cidade de _____, sob a matrícula n° _____, registrado em _____, com as seguintes descrições: _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. A **CONCEDENTE**, através deste ato negocial, cede ao **CONCESSIONÁRIO**, o direito de utilizar a superfície do terreno em referência, destinando-o para uso para fins de moradia.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1 O CONCEDENTE e o CONCESSIONÁRIO ajustam a presente concessão a título gratuito (*OU ONEROSO*), atribuindo-se ao ato negocial, para efeitos meramente fiscais, o valor simbólico de R\$ 1,00 (hum real).

CLÁUSULA QUARTA

4.1. A concessão, ora convencionada, terá a duração de _____ anos, contados a partir da subscrição deste instrumento normativo (*OU PRAZO INDETERMINADO*).

Parágrafo único: A concessão será prorrogada, por igual período, desde que haja a convergência volitiva das partes contratantes, manifestada em termo aditivo próprio.

CLÁUSULA QUINTA

5.1 Após a assinatura do presente contrato, o(a) CONCESSIONÁRIO fruirá plenamente do lote de terreno descrito e caracterizado, para os fins estabelecidos, bem como obriga-se a:

I. Utilizar a área para fins residências;

II. Não ceder ou locar o imóvel a terceiros;

III. Não permitir que terceiros se apossam do imóvel, dando conhecimento à Prefeitura de qualquer perturbação;

IV. Arcar com as despesas e encargos civis, administrativos e tributários que vierem a recair sobre o imóvel.

V. Manter o imóvel nas mesmas condições em que este se encontra, em conformidade como Termo de Vistoria e Recebimento do Imóvel, sendo vedada a realização de qualquer benfeitoria sem autorização prévia do CONCEDENTE, sob pena de perdê-las.

VI. Sempre zelar, conservar e manter a unidade em perfeito estado de conservação, até o término do presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. A presente concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato "inter vivos" ou "causa mortis", mediante anuência prévia e expressa da CONCEDENTE, cabendo a este, em ocorrendo tal hipótese, inscrever a transferência no Registro Geral de Imóveis competente.

6.2. O CONCEDENTE não será obrigado a permitir a cessão, promessa de cessão ou transferência, esta somente será efetuada em situações excepcionais onde reste demonstrado relevante justificativa para a mudança da família do local e desde que o sucessor possua as mesmas características sócio-econômicas do cedente.

6.3. Na hipótese de anuência por parte do CONCEDENTE, será efetuado aditamento do presente contrato

6.4. Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, CONCEDENTE e CONCESSIONÁRIO têm preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros, devendo ambos dar-lhes conhecimento do negócio.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. Resolver-se-á de pleno direito esta concessão, antes do decurso do prazo previsto na cláusula quinta deste instrumento, quando o CONCESSIONÁRIO:

I. Der ao imóvel concedido destinação diversa da estabelecida na cláusula segunda do presente contrato;

II. Der em locação total ou parcial o imóvel destinado ao uso exclusivamente residencial;

III. Transferir a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do CONCEDENTE;

IV. Descumprir qualquer cláusula do presente contrato.

Parágrafo único: Será garantida a ampla defesa, sendo certo que o descumprimento das cláusulas será apurado através de prévio processo administrativo, devendo integrar à respectiva comissão processante ao menos 01 (um) representante da comissão de moradores da área.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Após o prazo de _____(_____) dias, obriga-se a CEDENTE a outorgar e assinar em nome do CESSIONÁRIO o documento público definitivo de Concessão de Direito de Superfície do imóvel em questão.

8.2. Após a expedição do Instrumento público definitivo, o CESSIONÁRIO, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de sua expedição, tomará as providências necessárias à lavratura no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

8.3. As despesas decorrentes do presente termo serão custeadas por recursos próprios ou decorrentes de fontes financiadoras externas, assim como através de convênios consórcios e parecerias com órgãos e entidades que desenvolvam programas e projetos habitacionais.

[8.3. O CONCESSIONÁRIO responsabiliza-se em arcar com as despesas e emolumentos notariais ou outros de quaisquer natureza decorrentes desta transação.]

8.4. Deverá o CONCESSIONÁRIO finalmente, fornecer à CONCEDENTE o traslado da escritura que vier a ser lavrada, devidamente inscrita no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

CLÁUSULA NONA

9.1 Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

ANEXO VI – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE POSSE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE POSSE

Por este instrumento particular, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob n° _____, neste ato por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, doravante designado **CEDENTE**; e, do outro lado, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, residente e domiciliado na _____, doravante designado **CESSIONÁRIO**, celebram o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE POSSE**, com fundamento na Lei 6.766, de 19.12.1979, da Lei Orgânica Municipal, e na Lei Municipal n° _____ (*SE HOUVER*), Decreto n° _____ (*SE HOUVER*), conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O CEDENTE por força do _____ foi imitado provisoriamente na posse de uma gleba de terras sob a matrícula n° _____, do Livro n° _____, do Cartório do Registro Geral de Imóveis de _____, situado no perímetro deste Município, contendo _____ m², com as seguintes metragens e confrontações _____.

1.2. A área acima descrita foi loteada nos termos da Lei Federal n° 6.766, de 19.12.1979, sob a denominação de “Loteamento (ou Desmembramento) _____”, conforme registro n° _____, na matrícula n° _____, tudo de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de _____, em data de ___/___/___, e demais repartições competente.

1.3. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o CEDENTE se obriga e se compromete a ceder ao CESSIONÁRIO, que por sua vez, dele se obriga adquirir os direitos de posse sobre o lote de terreno sob nº _____, na quadra _____, com área total de _____ m², situado com frente para a Rua _____, medindo dito lote _____ metros de frente para aludida rua, com a qual confronta; _____ metros, de um lado, da frente aos fundos (lado direito), que confronta com o lote nº _____; do outro lado (lado esquerdo), também da frente aos fundos, que confronta com o lote nº _____, e _____ metros de largura nos fundos, que confronta com _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O preço deste negócio jurídico, expresso em moeda corrente do país é, na data da assinatura do presente, de R\$ _____ (_____), sendo sujeito aos reajustes e condições previstos neste instrumento, e será pago pelo CESSIONÁRIO, conforme cláusulas seguintes:

2.2.....

.....

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O CESSIONÁRIO deverá pagar ao CEDENTE o valor fixado na cláusula _____ em _____ (_____) prestações mensais.

3.2. O saldo devedor e os valores das prestações serão atualizados anualmente com base no IPCA-E/IBGE ou índice que o substituir.

3.3. O CESSIONÁRIO poderá livremente antecipar o pagamento de parcelas, efetuar amortização antecipada parcial ou total do saldo devedor atualizado de acordo com os índices de correção e taxa de juros pactuados neste instrumento.

3.4. A renda familiar será reavaliada anualmente, para fins de fixação da prestação mensal, através da apresentação de comprovante de renda ou em sua

impossibilidade, mediante declaração do CESSIONÁRIO, sob as penas da lei, e relatório social fundamentado, com assinatura legível do técnico responsável.

3.5. Cabe ao CESSIONÁRIO informar ao CEDENTE quaisquer alterações que venha sofrer na renda mensal familiar e solicitar a revisão das prestações, instruindo o pedido com documentos comprobatórios que justifiquem a modificação.

3.6. Recebida a solicitação, o CEDENTE designará uma assistente social que confeccionará um laudo sobre a condição econômica do CESSIONÁRIO. Este laudo juntamente com o pedido serão encaminhados para análise e posterior decisão do órgão municipal competente.

CLÁUSULA QUARTA

4.1. As parcelas vincendas e vencidas sem adimplemento ficam, desde logo, submetidas ao reajuste monetário anual, de acordo com o IPCA-E.

4.2. Para apuração das taxas de reajuste monetário ter-se-á como aniversário do contrato a data de sua assinatura.

4.3. Fica acordado entre as partes que havendo modificação, extinção ou não publicação do índice pactuado ou impossibilidade de sua aplicação, as partes optarão por um índice que melhor reflita a realidade da inflação e a evolução dos custos. A troca pelo novo índice dar-se-á após a última aplicação possível do índice pactuado. Caso não haja consenso ou torne-se inviável a utilização do índice pactuado, o índice substitutivo será o IGPM/FGV.

4.4. No caso de não ser divulgado o índice pactuado até a data do vencimento ou de efetivo pagamento de qualquer parcela, será usado para tal fim o último índice disponível e proceder-se-á ao correspondente acerto, para mais ou para menos, quando o mesmo for conhecido, cobrável imediatamente a diferença pelo CEDENTE como dívida líquida, certa e exigível, ou devolvida o CESSIONÁRIO.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. A impontualidade por parte do CESSIONÁRIO no pagamento de qualquer parcela do preço implicará na incidência de multa moratória de 1% (um por cento) ao mês, calculada sobre o valor da obrigação, atualizada na forma da cláusula anterior e independentemente de notificação prévia.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Somente por meio de anuência prévia e expressa por escrito do CEDENTE que o CESSIONÁRIO poderá ceder, prometer ceder, transferir ou alienar, gratuita ou onerosamente, ou a qualquer título, a posse ou os direitos derivados deste negócio jurídico.

6.2. O CEDENTE não será obrigado a permitir a cessão, promessa de cessão ou transferência, esta somente será efetuada em situações excepcionais onde reste demonstrado relevante justificativa para a mudança da família do local e desde que o sucessor possua as mesmas características sócio-econômicas do cedente.

6.3. Na hipótese de anuência por parte do CEDENTE, será efetuado aditamento do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. A transferência sem a autorização prévia do CEDENTE será considerada infração contratual que autoriza a rescisão mediante depósito em juízo das prestações pagas e a imediata retomada do imóvel, assim como cobrança de multa no valor de 2% (dois por cento) do saldo devedor.

7.2. Enquanto o ocupante irregular permanecer no imóvel, será responsável pelo pagamento, a título de indenização pelo uso do imóvel público, de quantia equivalente ao triplo do valor da prestação devida calculada com base no valor total do contrato sem direito a qualquer dos descontos efetuados em favor do beneficiário regular, assim como pelos custos de recuperação por eventuais danos causados ao imóvel.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Em caso de falecimento do beneficiário do programa habitacional, antes do término contratual, seus sucessores, nos termos da Lei Civil, serão responsáveis pelo cumprimento das obrigações contratuais, assim como o pagamento das prestações futuras, respeitado o limite da renda familiar para a fixação da prestação.

Parágrafo primeiro: Ao herdeiro que não preencher os requisitos para a concessão dos subsídios será assegurado o valor contratual líquido.

Parágrafo segundo: Ao herdeiro que preencher os requisitos para e que a prestação não ultrapasse o valor equivalente a 20% (vinte por cento) da renda familiar será, porém responsável pelo pagamento do saldo devedor, sendo possível o refinanciamento.

Parágrafo terceiro: Os herdeiros que não possuem capacidade civil nem representante legal serão assistidos por Curador, que deverá deliberar juntamente com o Município, observadas as regras previstas nesta lei, sobre a continuidade ou desistência da compra da moradia.

CLÁUSULA NONA

9.1. O CESSIONÁRIO fica obrigado a pagar em _____ (_____) parcelas reajustáveis no valor no inicial de R\$ _____ (_____) o preço do presente negócio jurídico, devendo efetuar o pagamento da primeira parcela até o _____ (_____) dia útil de cada mês, data de vencimento das parcelas previstas neste contrato.

9.2. A cobrança dos valores relativos ao presente contrato será efetuada mediante cobrança bancária em qualquer dos bancos conveniados com o Município de _____.

9.3. O não recebimento pelo CESSIONÁRIO de qualquer aviso ou cobrança até o vencimento das parcelas não será motivo para o seu não pagamento, devendo este comparecer à sede da Prefeitura Municipal e requerer o documento próprio para o adimplemento da obrigação.

9.4. Qualquer diferença verificada entre os valores pagos e os realmente devidos, deverá, se paga a menor, ser imediatamente paga pelo CESSIONÁRIO e, se paga a maior, ser creditada em favor do CEDENTE no valor da prestação seguinte.

9.5. O CESSIONÁRIO obriga-se sempre a zelar, conservar manter a unidade em perfeito estado de conservação até o término do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. Em caso de desemprego, ou óbito, as prestações poderão ser suspensas pelo prazo de até _____ (_____) meses, de conformidade com relatório social, podendo ser prorrogado por igual período.

10.2. Em caso de doença grave ou situação comprovada de impossibilidade de custeio das prestações, sem prejuízo do próprio sustento da família, mediante laudo social que deverá prever ações objetivando o afastamento do empecilho, o CEDENTE poderá deliberar pela suspensão das prestações, por prazo não superior a _____ (_____) meses.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. Atraso superior a 90 (noventa) dias dará causa a notificação do CESSIONÁRIO para que regularize a situação no prazo de 30 (trinta) dias.

11.2. O não pagamento no prazo fixado pela notificação acarretará a reversão da unidade habitacional à posse direta do CEDENTE e à conseqüente resolução do presente contrato firmando pelas partes.

11.3. Fica convencionado que, após constituído em mora, o CESSIONÁRIO por meio de notificação, a resolução do presente contrato operar-se-á independentemente de qualquer interpelação judicial, devendo este devolver ao CEDENTE, até o término do prazo concedido na supracitada notificação, a posse plena do imóvel objeto deste instrumento.

11.4. A notificação prevista no item acima poderá ser feita, à opção do CEDENTE: a) por carta a ser recibada diretamente pelo CESSIONÁRIO; b) por carta postada com

aviso de recebimento (A.R.); c) por Cartório de Registro de Título e Documentos; d) ou por anúncio publicada uma única vez jornal de circulação diária nesta Cidade, no caso de dificuldade de localização do CESSIONÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1. Ocorrendo a resolução ou rescisão contratual, o CESSIONÁRIO receberá em devolução a integralidade dos valores pagos até a data do inadimplemento, devidamente corrigidos na forma deste contrato, descontados os valores relativos a eventuais custos de recuperação do imóvel que será avaliado por órgão competente do Município.

12.2. Não serão restituídos os valores eventualmente pagos a título de multa contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.1. O CESSIONÁRIO que possuir atraso superior a 90 (noventa) dias no pagamento das parcelas estabelecidas neste contrato, terá os débitos decorrentes das parcelas vencidas, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, além da multa moratória estabelecida no item 5.1. inscritas em dívida ativa e a vedação de atendimento do inadimplente por qualquer outro programa habitacional municipal, enquanto não regularizada a situação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14.1. É facultado o direito de desistência do contrato habitacional com a devolução das prestações pagas, pelo valor atualizado, descontado os custos da recuperação de eventuais danos causados ao imóvel ou acrescido de valores correspondentes a benfeitorias úteis, devidamente comprovados por laudo de avaliação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15.1. A posse do lote ora compromissado é transmitida nesta data para o CESSIONÁRIO, porém a título precário, sujeita ao bom e fiel cumprimento das cláusulas ora pactuadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16.1. Todos impostos e taxas que a partir desta data recaírem ou venham a recair sobre o lote ora compromissado correrão por conta do CESSIONÁRIO, entretanto, pelos débitos fiscais anteriores, ainda que de futuro apurados ou lançados, o CEDENTE será o único responsável.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

17.1. Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Cartório de Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

17.2. A transferência da propriedade ocorrerá após a quitação total do preço estabelecido, assim como após o pagamento de eventuais multas pendentes, bem como o cumprimento integral de todas as demais disposições deste instrumento.

17.3. Após a quitação total do preço estabelecido, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, o CESSIONÁRIO tomará as providências necessárias à lavratura deste instrumento no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

17.4. As despesas decorrentes do presente termo serão custeadas por recursos próprios ou decorrentes de fontes financiadores externas, assim como através de convênios consórcios e parcerias com órgãos e entidades que desenvolvam programas e projetos habitacionais.

[17.4. O CESSIONÁRIO responsabiliza-se em arcar com as despesas e emolumentos notariais ou outros de quaisquer natureza decorrentes desta transação.]

17.5. Deverá o CESSIONÁRIO finalmente, fornecer à CEDENTE o traslado da escritura que vier a ser lavrada, devidamente inscrita no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

18.1. Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

CEDENTE

CESSIONÁRIO

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

ANEXO VII – TERMO ADMINISTRATIVO DE AUTORIZAÇÃO URBANÍSTICA DE USO ESPECIAL

TERMO ADMINISTRATIVO DE AUTORIZAÇÃO URBANÍSTICA DE USO ESPECIAL

Por este instrumento, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob n° _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, doravante designado **MUNICÍPIO**; e, do outro lado, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, residente e domiciliado na _____, doravante designado **BENEFICIÁRIO**, celebram o presente **TERMO ADMINISTRATIVO DE AUTORIZAÇÃO URBANÍSTICA ESPECIAL**, com fundamento, na Medida Provisória n° 2.220, de 4 de setembro de 2001, na Lei Orgânica Municipal, na Lei Municipal n° _____ (SE HOUVER), Decreto n° _____ (SE HOUVER), conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O MUNICÍPIO tem o domínio pleno do imóvel objeto desta concessão, sito na _____, consoante inscrição no Registro Geral de Imóveis da Cidade de _____, sob a matrícula n° _____, registrado em _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. A área ocupada pelo BENEFICIÁRIO caracteriza-se como _____; correspondente à fração ideal de _____% do imóvel acima referido; equivalente a área de _____ m² (_____quadrados); com planta já arquivada no Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de _____.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O MUNICÍPIO, através deste instrumento reconhece que o BENEFICIÁRIO satisfaz os requisitos necessários à outorga da Autorização Urbanística de Uso Especial explicitados no artigo 9º da Medida Provisória 2.220/2001:

I. Possui como seu há mais de cinco anos imóvel público, anterior a 30 de junho de 2001;

II. Posse ininterrupta e sem oposição há mais de cinco anos no imóvel;

III. Imóvel localizado em zona urbana com área de ocupação não superior a 250m²;

IV. Uso comercial.

CLÁUSULA QUARTA

4.1. O MUNICÍPIO, pelo presente instrumento, outorga ao BENEFICIÁRIO a Autorização Urbanística de Uso Especial do imóvel descrito na cláusula terceira, o qual é utilizado para fins comerciais.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. O MUNICÍPIO e o BENEFICIÁRIO ajustam a presente Autorização Urbanística de Uso Especial a título gratuito, atribuindo-se ao ato negocial, para efeitos meramente fiscais, o valor simbólico de R\$ 1,00 (hum real).

CLÁUSULA SEXTA

6.1. A presente Autorização Urbanística de Uso Especial é outorgada por prazo indeterminado, nas condições previstas nesse termo.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. Após a assinatura do presente contrato, o BENEFICIÁRIO fruirá plenamente do lote de terreno descrito e caracterizado, para os fins estabelecidos, bem como se obriga a:

I. Utilizar a área para fins comerciais;

II. Não ceder ou locar o imóvel a terceiros;

III. Não permitir que terceiros se apossam do imóvel, dando conhecimento à Prefeitura de qualquer perturbação;

IV. Arcar com as despesas e encargos civis, administrativos e tributários que vierem a recair sobre o imóvel.

V. Sempre zelar, conservar e manter a unidade em perfeito estado de conservação, até o término do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Resolver-se-á de pleno direito esta autorização, unilateralmente, quando o BENEFICIÁRIO:

I. Der ao imóvel concedido destinação diversa da estabelecida na cláusula quarta do presente contrato;

II. Der em locação total o imóvel destinado ao uso exclusivamente residencial;

III. Transferir a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do Município CONCEDENTE;

IV. Adquirir a propriedade de outro imóvel urbano ou rural;

V. Descumprir qualquer cláusula do presente contrato.

Parágrafo único: Será garantida a ampla defesa, sendo certo que o descumprimento das cláusulas será apurado através de prévio processo administrativo, devendo integrar à respectiva comissão processante ao menos 01 (um) representante da comissão de moradores da área.

CLÁUSULA NONA

9.1. Não importará em tácita alteração dos termos desta concessão o eventual atraso ou omissão do MUNICÍPIO no exercício das faculdades que lhe são conferidas neste instrumento à rescisão contratual prevista na cláusula sétima.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. A CONCEDENTE assegura ao CONCESSIONÁRIO o direito à concessão de uso especial para fins de moradia, nas mesmas condições prevista neste termo, em local a ser determinado pela CONCEDENTE, se houver necessidade de utilização da área descrita na cláusula terceira, de acordo com o disposto no artigo 5º da Medida Provisória nº 2.220/2001.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. O MUNICÍPIO assegura ao BENEFICIÁRIO o direito à Autorização Urbanística de Uso Especial, nas mesmas condições prevista neste termo, em local a ser determinado pelo MUNICÍPIO, se houver necessidade de utilização da área descrita na cláusula terceira, de acordo com o disposto no artigo 5º da Medida Provisória nº 2.220/2001.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1. Ficam fazendo parte deste instrumento todas as normas jurídicas federais e municipais (*SE HOUVER*) referentes à Autorização Urbanística de Uso Especial, cujas disposições serão aplicadas a qualquer caso nele não previsto.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.1. Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

ANEXO VIII – AUTORIZAÇÃO DE USO

INSTRUMENTO DE AUTORIZAÇÃO DE USO DE BEM PÚBLICO

Por este instrumento, o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob n° _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, doravante designado **MUNICÍPIO** outorga a _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, residente e domiciliado na _____, doravante designado **AUTORIZADO**, o presente **TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE USO DE BEM PÚBLICO**, em consonância com a Lei Orgânica Municipal, Lei Municipal n° _____ (*SE HOUVER*) e Decreto n° _____ (*SE HOUVER*), conforme as condições enunciadas a seguir:

CLAUSULA PRIMEIRA

1.1. O presente instrumento tem por objeto a autorização, a título gratuito, de uso do bem público municipal constituído por _____.

CLAUSULA SEGUNDA

2.1. O AUTORIZADO utilizará o imóvel descrito na cláusula anterior, única e exclusivamente, para fins de moradia e habitação, proibidas outras formas de utilização.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O presente ato é pessoal e intransferível de forma que o AUTORIZADO não poderá emprestar, ceder, alugar ou alienar, a qualquer título, o bem cedido, sob pena de automática anulação e retomada do imóvel.

CLAUSULA QUARTA

4.1. Esta autorização é outorgada por prazo indeterminado, nas condições previstas nesse termo.

CLAUSULA QUINTA

5.1. Após a assinatura do presente contrato, o AUTORIZADO fruirá plenamente do lote de terreno descrito e caracterizado, para os fins estabelecidos, bem como se obriga a:

I. Utilizar a área para fins residências;

II. Não ceder ou locar o imóvel a terceiros;

III. Não permitir que terceiros se apossam do imóvel, dando conhecimento à Prefeitura de qualquer perturbação;

IV. Arcar com as despesas e encargos civis, administrativos e tributários que vierem a recair sobre o imóvel;

V. Manter o imóvel nas mesmas condições em que este se encontra, em conformidade como Termo de Vistoria e Recebimento do Imóvel, sendo vedada a realização de qualquer benfeitoria sem autorização prévia do MUNICÍPIO, sob pena de perdê-las.

VI. Sempre zelar, conservar e manter a unidade em perfeito estado de conservação, até o término do presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. O descumprimento de qualquer cláusula ou condições previstas neste instrumento, dará ensejo à anulação desta autorização, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

6.2. A presente autorização poderá ser revogada, por conveniência e oportunidade, a qualquer tempo, pelo MUNICÍPIO, desde que o AUTORIZADO seja notificado por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único: Uma vez revogada a autorização, esta será substituída pelo devido instrumento legal de transferência do imóvel estipulado, em conformidade com o Programa Habitacional Municipal.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

MUNICÍPIO

AUTORIZADO

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

ANEXO IX – INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA*

Por este instrumento particular, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob n° _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, doravante designado **VENDEDOR**; e, do outro lado, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, residente e domiciliado na _____, doravante designado **COMPRADOR**, celebram a presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA**, com fundamento nos artigos 481 e seguintes do Código Civil, na Lei Orgânica Municipal, e na Lei Municipal n° _____ (SE HOUVER), Decreto n° _____ (SE HOUVER), conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O presente contrato tem por objeto a compra e venda da unidade habitacional localizada na _____, que possui área total de _____, situada na _____, constituída por _____, devidamente registrada na matrícula n° _____, do Cartório de Registro Geral de Imóveis de _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O valor integral deste negócio jurídico, expresso em moeda corrente do país é, na data da assinatura do presente, de R\$ _____ (_____), integralmente recebido neste ato.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. Pagos e satisfeitos todo o preço da venda, dá-se ao COMPRADOR, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para nada mais do mesmo reclamarem com fundamento nesta transação.

CLÁUSULA QUARTA

4.1. Por este instrumento cedem-se e transferem-se todo domínio, direito, ação e posse que tinha sobre o dito imóvel, havendo-o desde já por empossado no mesmo, obrigando por si, herdeiros e sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, respondendo ainda pela evicção de direito.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. Após assinatura do presente instrumento, o COMPRADOR, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, tomará as providências necessárias à sua lavratura em Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

5.2. As despesas decorrentes do presente termo serão custeadas por recursos próprios ou decorrentes de fontes financiadoras externas, assim como através de convênios consórcios e parcerias com órgãos e entidades que desenvolvam programas e projetos habitacionais.

[5.2. O COMPRADOR responsabiliza-se em arcar com as despesas e emolumentos notariais ou outros de quaisquer natureza decorrentes desta transação.]

5.3. Deverá o COMPRADOR finalmente, fornecer ao VENDEDOR o traslado da escritura que vier a ser lavrada, devidamente inscrita no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

VENDEDOR

COMPRADOR

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

*Conforme o artigo 108 do Código Civil de 2002, "escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País". Caso o valor do imóvel exceda este montante, necessária é a elaboração de instrumento público.

ANEXO X – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Por este instrumento particular, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob n° _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, doravante designado **PROMITENTE VENDEDOR**; e, do outro lado, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, residente e domiciliado na _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, residente e domiciliado na _____, doravante designado **PROMITENTE COMPRADOR**, celebram o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, com fundamento na Lei Orgânica Municipal, e na Lei Municipal n° _____ (SE *HOUVER*), Decreto n° _____ (SE *HOUVER*), conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O presente contrato tem por objeto a promessa de compra e venda da unidade habitacional localizada na _____, constituída por _____, devidamente registrada na matrícula n° _____, do Cartório de Registro Geral de Imóveis de _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O preço deste negócio jurídico, expresso em moeda corrente do país é, na data da assinatura do presente, de R\$ _____ (_____), sendo sujeito aos reajustes e condições previstos neste instrumento, e será pago pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, conforme cláusulas seguintes:

2.2.....

.....

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O PROMITENTE COMPRADOR deverá pagar ao PROMITENTE VENDEDOR o valor fixado na cláusula _____ em _____ (_____) prestações mensais.

3.2. O saldo devedor e os valores das prestações serão atualizados anualmente com base no IPCA-E/IBGE ou índice que o substituir.

3.3. O PROMITENTE COMPRADOR poderá livremente antecipar o pagamento de parcelas, efetuar amortização antecipada parcial ou total do saldo devedor atualizado de acordo com os índices de correção e taxa de juros pactuados neste instrumento.

3.4. A renda familiar será reavaliada anualmente, para fins de fixação da prestação mensal, através da apresentação de comprovante de renda ou em sua impossibilidade, mediante declaração do PROMITENTE COMPRADOR, sob as penas da lei, e relatório social fundamentado, com assinatura legível do técnico responsável.

3.5. Cabe ao PROMITENTE COMPRADOR informar ao PROMITENTE VENDEDOR quaisquer alterações que venha sofrer na renda mensal familiar e solicitar a revisão das prestações, instruindo o pedido com documentos comprobatórios que justifiquem a modificação.

3.6. Recebida a solicitação, o PROMITENTE VENDEDOR designará uma assistente social que confeccionará um laudo sobre a condição econômica do PROMITENTE COMPRADOR; este laudo juntamente com o pedido serão encaminhados para análise e posterior decisão do órgão municipal competente.

CLÁUSULA QUARTA

4.1. As parcelas vincendas e vencidas sem adimplemento ficam, desde logo, submetidas ao reajuste monetário anual, de acordo com o IPCA-E.

4.2. Para apuração das taxas de reajuste monetário ter-se-á como aniversário do contrato a data de sua assinatura.

4.3. Fica acordado entre as partes que havendo modificação, extinção ou não publicação do índice pactuado ou impossibilidade de sua aplicação, as partes optarão por um índice que melhor reflita a realidade da inflação e a evolução dos custos. A troca pelo novo índice dar-se-á após a última aplicação possível do índice pactuado. Caso não haja consenso ou torne-se inviável a utilização do índice pactuado, o índice substitutivo será o IGPM/FGV.

4.4. No caso de não ser divulgado o índice pactuado até a data do vencimento ou de efetivo pagamento de qualquer parcela, será usado para tal fim o último índice disponível e proceder-se-á ao correspondente acerto, para mais ou para menos, quando o mesmo for conhecido, cobrável imediatamente a diferença pelo PROMITENTE VENDEDOR como dívida líquida, certa e exigível, ou devolvida o PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. A impontualidade por parte do PROMISSÁRIO COMPRADOR no pagamento de qualquer parcela do preço implicará na incidência de multa moratória de 1% (um por cento) ao mês, calculada sobre o valor da obrigação, atualizada na forma da cláusula anterior e independentemente de notificação prévia.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Somente por meio de anuência prévia e expressa por escrito do PROMITENTE VENDEDOR que o PROMISSÁRIO COMPRADOR poderá ceder, prometer ceder, transferir ou alienar, gratuita ou onerosamente, ou a qualquer título, a posse ou os direitos derivados deste negócio jurídico.

6.2. O PROMITENTE VENDEDOR não será obrigado a permitir a cessão, promessa de cessão ou transferência, esta somente será efetuada em situações excepcionais onde reste demonstrado relevante justificativa para a mudança da família do local e desde que o sucessor possua as mesmas características sócio-econômicas do cedente.

6.3. Na hipótese de anuência por parte do PROMITENTE VENDEDOR, será efetuado aditamento do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. A transferência sem a autorização prévia do Município será considerada infração contratual que autoriza a rescisão mediante depósito em juízo das prestações pagas e a imediata retomada do imóvel, assim como cobrança de multa no valor de 2% (dois por cento) do saldo devedor.

7.2. Enquanto o ocupante irregular permanecer no imóvel, será responsável pelo pagamento, a título de indenização pelo uso do imóvel público, de quantia equivalente ao triplo do valor da prestação devida calculada com base no valor total do contrato sem direito a qualquer dos descontos efetuados em favor do beneficiário regular, assim como pelos custos de recuperação por eventuais danos causados ao imóvel.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Em caso de falecimento do beneficiário do programa habitacional, antes do término contratual, seus sucessores, nos termos da Lei Civil, serão responsáveis pelo cumprimento das obrigações contratuais, assim como o pagamento das prestações futuras, respeitado o limite da renda familiar para a fixação da prestação.

Parágrafo primeiro: Ao herdeiro que não preencher os requisitos para a concessão dos subsídios será assegurado o valor contratual líquido.

Parágrafo segundo: Ao herdeiro que preencher os requisitos para e que a prestação não ultrapasse o valor equivalente a 20% (vinte por cento) da renda

familiar será, porém responsável pelo pagamento do saldo devedor, sendo possível o refinanciamento.

Parágrafo terceiro: Os herdeiros que não possuem capacidade civil nem representante legal serão assistidos por Curador, que deverá deliberar juntamente com o Município, observadas as regras previstas neste contrato, sobre a continuidade ou desistência da compra da moradia.

CLÁUSULA NONA

9.1. O PROMITENTE COMPRADOR fica obrigado a pagar em _____ (_____) parcelas reajustáveis no valor no inicial de R\$ _____ (_____) o preço do presente negócio jurídico, devendo efetuar o pagamento da primeira parcela até o _____ (_____) dia útil de cada mês, data de vencimento das parcelas previstas neste contrato.

9.2. A cobrança dos valores relativos ao presente contrato será efetuada mediante cobrança bancária em qualquer dos bancos conveniados com o Município de _____.

9.3. O não recebimento pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR de qualquer aviso ou cobrança até o vencimento das parcelas não será motivo para o seu não pagamento, devendo este comparecer à sede da Prefeitura Municipal e requerer o documento próprio para o adimplemento da obrigação.

9.4. Qualquer diferença verificada entre os valores pagos e os realmente devidos, deverá, se paga a menor, ser imediatamente paga pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR e, se paga a maior, ser creditada em favor do PROMITENTE VENDEDOR no valor da prestação seguinte.

9.5. O PROMISSÁRIO COMPRADOR obriga-se sempre a zelar, conservar manter a unidade em perfeito estado de conservação até o término do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

10.1. Em caso de desemprego, ou óbito, as prestações poderão ser suspensas pelo prazo de até _____ (_____) meses, de conformidade com relatório social, podendo ser prorrogado por igual período.

10.2. Em caso de doença grave ou situação comprovada de impossibilidade de custeio das prestações, sem prejuízo do próprio sustento da família, mediante laudo social que deverá prever ações objetivando o afastamento do empecilho, o PROMITENTE VENDEDOR poderá deliberar pela suspensão das prestações, por prazo não superior a _____ (_____) meses.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. Atraso superior a 90 (noventa) dias dará causa a notificação do PROMISSÁRIO COMPRADOR para que regularize a situação no prazo de 30 (trinta) dias.

11.2. O não pagamento no prazo fixado pela notificação acarretará a reversão da unidade habitacional à posse direta do PROMITENTE VENDEDOR e à conseqüente resolução do presente contrato firmando pelas partes.

11.3. Fica convencionado que, após constituído em mora, PROMISSÁRIO COMPRADOR, por meio de notificação, a resolução do presente contrato de promessa de compra e venda operar-se-á independentemente de qualquer interpelação judicial, devendo este devolver ao PROMITENTE VENDEDOR, até o término do prazo concedido na supracitada notificação, a posse plena do imóvel objeto deste instrumento.

11.4. A notificação prevista no item acima poderá ser feita, à opção do PROMITENTE VENDEDOR: a) por carta a ser recebida diretamente pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR; b) por carta postada com aviso de recebimento (A.R.); c) por Cartório de Registro de Título e Documentos; d) ou por anúncio publicada uma única vez jornal de circulação diária nesta Cidade, no caso de dificuldade de localização do PROMISSÁRIO COMPRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1. Ocorrendo a resolução ou rescisão contratual, o PROMISSÁRIO COMPRADOR receberá em devolução a integralidade dos valores pagos até a data do inadimplemento, devidamente corrigidos na forma deste contrato, descontados os valores relativos a eventuais custos de recuperação do imóvel que será avaliado por órgão competente do Município.

12.2. Não serão restituídos os valores eventualmente pagos a título de multa contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.1. O PROMISSÁRIO COMPRADOR que possuir atraso superior a 90 (noventa) dias no pagamento das parcelas estabelecidas neste contrato, terá os débitos decorrentes das parcelas vencidas, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, além da multa moratória estabelecida no item 5.1. inscritas em dívida ativa e a vedação de atendimento do inadimplente por qualquer outro programa habitacional municipal, enquanto não regularizada a situação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14.1. É facultado o direito de desistência do contrato habitacional com a devolução das prestações pagas, pelo valor atualizado, descontado os custos da recuperação de eventuais danos causados ao imóvel ou acréscido de valores correspondentes a benfeitorias úteis, devidamente comprovados por laudo de avaliação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15.1. A transferência da propriedade ocorrerá após a quitação total do preço estabelecido na CLÁUSULA SEGUNDA pagas conforme a renda familiar do PROMISSÁRIO COMPRADOR, assim como após o pagamento de eventuais multas pendentes, bem como o cumprimento integral de todas as demais disposições deste Instrumento.

15.2. Integralizado que seja pelo PROMITENTE COMPRADOR o preço total avençado neste instrumento e constante, obriga-se a PROMITENTE VENDEDORA

a outorgar e assinar em nome do comprador o documento definitivo de Compra e Venda do imóvel descrito na Cláusula Primeira.

15.3. Após a expedição do Instrumento definitivo de Compra e Venda, o PROMITENTE COMPRADOR, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de sua expedição, tomará as providências necessárias à sua lavratura no Cartório do Registro Geral de Imóveis competente.

15.4. As despesas decorrentes do presente termo serão custeadas por recursos próprios ou decorrentes de fontes financiadoras externas, assim como através de convênios consórcios e parcerias com órgãos e entidades que desenvolvam programas e projetos habitacionais.

[15.4. O PROMITENTE COMPRADOR responsabiliza-se em arcar com as despesas e emolumentos notariais ou outros de quaisquer natureza decorrentes desta transação.]

15.5. Deverá o PROMITENTE COMPRADOR finalmente, fornecer ao PROMITENTE VENDEDOR o traslado da escritura que vier a ser lavrada, devidamente inscrita no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16.1. Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

PROMITENTE VENDEDOR

PROMISSÁRIO COMPRADOR

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

ANEXO XI – INSTRUMENTO PARTICULAR DE DOAÇÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE [PROMESSA DE*] DOAÇÃO DE BENS IMÓVEIS.

Por este instrumento particular, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob n° _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, doravante designado **DOADOR**; e, do outro lado, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, residente e domiciliado na _____, doravante designado **DONATÁRIO**, celebram a presente **CONTRATO PARTICULAR DE [PROMESSA DE] DOAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**, com fundamento nos artigos 538 e seguintes do Código Civil, na Lei Orgânica Municipal, e na Lei Municipal n° _____ (*SE HOUVER*), Decreto n° _____ (*SE HOUVER*), conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O DOADOR é senhor e legítimo proprietário do imóvel objeto da doação, sendo este livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, e estando situado na _____, consoante inscrição no Registro Geral de Imóveis da Cidade de _____, sob a matrícula n° _____, registrado em _____, com as seguintes descrições: _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O DOADOR transfere ao DONATÁRIO, a partir da assinatura deste contrato, o domínio sobre o bem imóvel, assim como todo o direito, ação e posse, passando o DONATÁRIO a se responsabilizar pelos tributos que atinjam o bem.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O imóvel ficará gravado com CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE pelo prazo de _____ (_____) anos, contados a partir da assinatura da escritura pública, sendo que deverá ser utilizado única e exclusivamente para fins residenciais do DONATÁRIO e de sua família.

CLÁUSULA QUARTA

4.1. O DONATÁRIO se compromete a:

I. A participar das ações e dos projetos sociais estabelecidos pelo município, objetivando a melhorar a qualidade de vida familiar;

II. Aceitar o acompanhamento social efetuado pelos técnicos municipais.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. O DOADOR se compromete a efetuar o acompanhamento social da família do DONATÁRIO.

5.2. O DOADOR deverá realizar a entrega imediata, após a assinatura do presente instrumento, do bem imóvel ao DONATÁRIO.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Após o prazo de _____ (_____) dias, obriga-se o DOADOR a outorgar e assinar em nome do comprador o documento público definitivo de permuta do imóvel em questão (*EM CASO DE PROMESSA*).

6.2. Após assinatura do presente instrumento [Após a expedição do instrumento público definitivo] (*EM CASO DE PROMESSA*), o DONATÁRIO, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, tomará as providências necessárias à sua lavratura em Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

6.3. A respectiva escritura está isenta do pagamento de I.T.C.D. – Imposto sobre Transmissão por Doação de Qualquer Bem ou Direito, tendo em vista o caráter social da doação subentendido no artigo 4º da Lei Estadual nº 4.215/1989.

6.5. Deverá o DONATÁRIO finalmente, fornecer ao DOADOR o traslado da escritura que vier a ser lavrada, devidamente inscrita no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

DOADOR

DONATÁRIO

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

*Conforme o artigo 108 do Código Civil de 2002, "escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País". Caso o valor do imóvel exceda este montante, necessária é a elaboração de contrato preliminar (promessa) para vincular as partes à celebração do contrato principal e futuro, nos termos que venham a pactuar.

ANEXO XII – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PERMUTA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE [PROMESSA DE*] PERMUTA DE BENS IMÓVEIS

Por este instrumento particular, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob nº _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o nº _____, identidade nº _____, doravante designado **PERMUTANTE(A)**; e, do outro lado, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o nº _____, identidade nº _____, residente e domiciliado na _____, doravante designado **PERMUTANTE(B)**, celebram a presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE [PROMESSA DE] PERMUTA DE BENS IMÓVEIS**, com fundamento na Lei Orgânica Municipal, e na Lei Municipal nº _____ (*SE HOUVER*), Decreto nº _____ (*SE HOUVER*), conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O presente contrato tem por objeto a permuta do bem imóvel municipal _____, localizado na _____, pertencente ao PERMUTANTE (A), livre de quaisquer ônus, tributos ou litígios; e de outro lado, o bem imóvel (descrever o bem), devidamente registrado na matrícula nº _____, do Cartório de Registro Geral de Imóveis de _____, pertencente única e exclusivamente ao PERMUTANTE (B), livre de quaisquer ônus, tributos ou litígios.

1.2 Tal permuta visa _____.

1.3 O bem pertencente ao PERMUTANTE (B) trata-se de objeto de _____, sendo que, o PERMUTANTE (B) receberá a unidade habitacional mediante permuta de seus direitos sobre a propriedade, posse e/ou benfeitorias existentes no imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O PERMUTANTE (A) transfere ao PERMUTANTE (B), a partir da assinatura deste contrato, a posse e os direitos sobre o bem imóvel descrito na cláusula anterior, passando o último a se responsabilizar pelos tributos que atinjam o bem.

2.2. O PERMUTANTE (B) transfere ao PERMUTANTE (A), a partir da assinatura deste instrumento, a posse e os direitos sobre o bem imóvel descrito na cláusula primeira.

2.3. Os imóveis serão repassados independentemente do valor apurado na avaliação, assegurando-se o subsídio da diferença.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O PERMUTANTE (B) se compromete a participar das ações e dos projetos sociais estabelecidos pelo município e aceitar o acompanhamento social efetuado pelos técnicos municipais.

3.2. O PERMUTANTE (B) deverá, caso esteja ocupado o imóvel, desocupá-lo imediatamente após a assinatura do presente contrato.

CLÁUSULA QUARTA

4.1. O PERMUTANTE (A) se compromete a efetuar o acompanhamento social da família do PERMUTANTE (B).

4.2. O PERMUTANTE (A) deverá realizar a entrega imediata, após a assinatura do presente instrumento, do bem imóvel ao PERMUTANTE (B).

CLÁUSULA QUINTA

5.1. O descumprimento de quaisquer cláusulas ou condições previstas neste instrumento dará ensejo à rescisão desta permuta, independentemente de notificação extrajudicial ou judicial, cabendo à parte que der causa, a respectiva indenização pelos prejuízos, se houver.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Após o prazo de _____ (_____) dias, obriga-se a PERMUTANTE (A) a outorgar e assinar em nome do PERMUTANTE (B) o documento público definitivo de permuta do imóvel em questão (*EM CASO DE PROMESSA*).

6.2. Após assinatura do presente instrumento [Após a expedição do instrumento público definitivo] (*EM CASO DE PROMESSA*), o PERMUTANTE (B), dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, tomará as providências necessárias à sua lavratura em Cartório de Registro Geral de Imóveis desta Comarca.

6.3. As despesas decorrentes do presente termo serão custeadas por recursos próprios ou decorrentes de fontes financiadores externas, assim como através de convênios consórcios e parcerias com órgãos e entidades que desenvolvam programas e projetos habitacionais.

[6.3. O PERMUTANTE (B) responsabiliza-se em arcar com as despesas e emolumentos notariais ou outros de quaisquer natureza decorrentes desta transação.]

6.4. Deverá o PERMUTANTE (B) finalmente, fornecer ao PERMUTANTE (A) o traslado da escritura que vier a ser lavrada, devidamente inscrita no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

PERMUTANTE (A)

PERMUTANTE (B)

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

*Conforme o artigo 108 do Código Civil de 2002, "escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País". Caso o valor do imóvel exceda este montante, necessária é a elaboração de contrato preliminar (promessa) para vincular as partes à celebração do contrato principal e futuro, nos termos que venham a pactuar.

ANEXO XIII – INSTRUMENTO PARTICULAR DE DAÇÃO EM PAGAMENTO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE [PROMESSA DE*] DAÇÃO EM PAGAMENTO DE BEM IMÓVEL

Por este instrumento, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com se na _____, inscrito no CGC (MF) sob n° _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, doravante designado **CREDOR**; e, do outro lado, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, residente e domiciliado na _____, doravante designado **DEVEDOR**, celebram o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE [PROMESSA DE] DAÇÃO EM PAGAMENTO DE BEM IMÓVEL**, com fundamento no inciso XI do artigo 156 do Código Tributário Nacional, acrescido pela Lei Complementar Federal n° 104, de 10 de janeiro de 2001, na Lei Orgânica Municipal, na Lei Municipal n° _____ (*SE HOUVER*), Decreto n° _____ (*SE HOUVER*), conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O presente contrato tem como objeto, a dação em pagamento, feita pelo DEVEDOR ao CREDOR, de dívida líquida, certa e vencida, constituída pelos créditos tributários inscritos em dívida ativa do Município de _____, na data de _____, sob o n° _____, cujo valor é de R\$ _____ (_____), atualizado na data base de _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O DEVEDOR oferecerá em dação em pagamento o bem imóvel constituído por _____, objeto da matrícula n° _____ do Cartório de Registro de Imóveis de _____, avaliado em R\$ _____ (_____).

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. Se o crédito for objeto de execução fiscal movida pela Fazenda Pública Municipal, ou processo administrativo movido pelo devedor, a presente dação em pagamento importará no reconhecimento da dívida e na renúncia ao direito de discutir sua origem, valor ou validade, nos limites do valor do imóvel dado em pagamento.

CLÁUSULA QUARTA

4.1. Após o prazo de _____(_____) dias, obriga-se o DEVEDOR a outorgar e assinar documento público definitivo de dação em pagamento do imóvel em questão (*EM CASO DE PROMESSA*).

4.2. Após assinatura do presente instrumento [Após a expedição do instrumento público definitivo] (*EM CASO DE PROMESSA*), o DEVEDOR, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, tomará as providências necessárias à sua lavratura em Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

4.3. As despesas decorrentes do presente termo serão custeadas por recursos próprios ou decorrentes de fontes financiadoras externas, assim como através de convênios consórcios e parcerias com órgãos e entidades que desenvolvam programas e projetos habitacionais.

[4.3. O CONCESSIONÁRIO responsabiliza-se em arcar com as despesas e emolumentos notariais ou outros de quaisquer natureza decorrentes desta transação.]

4.4. Deverá o DEVEDOR finalmente, fornecer ao CREDOR o traslado da escritura que vier a ser lavrada, devidamente inscrita no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. Após formalizado o registro da escritura no Cartório de Registro Geral de Imóveis de dação em pagamento, será providenciada, concomitantemente, a

extinção da obrigação tributária e a respectiva baixa na dívida ativa, nos limites do valor do imóvel dado em pagamento pelo devedor.

Parágrafo primeiro: Se houver débito remanescente, deverá ser cobrado nos próprios autos da execução fiscal, caso ajuizada; se não houver ação ou execução em curso, esta deverá ser proposta pelo valor do saldo apurado.

Parágrafo segundo: Na hipótese de o valor do imóvel ser superior ao do débito tributário, o Poder Público, a pedido do interessado, poderá autorizar a futura compensação de tributos devidos ao Município de _____.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. O DEVEDOR responderá pela evicção, nos termos do artigo 359 do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

CREDOR

DEVEDOR

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

*Conforme o artigo 108 do Código Civil de 2002, "escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País". Caso o valor do imóvel exceda este montante, necessária é a elaboração de contrato preliminar (promessa) para vincular as partes à celebração do contrato principal e futuro, nos termos que venham a pactuar.

ANEXO XIV – CONTRATO DE CESSÃO DE USO GRATUITO

CONTRATO DE CESSÃO DE USO GRATUITO

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____, na Gerência Regional de Patrimônio da União, situada no _____, compareceram partes entre si justas e acordadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE do presente instrumento, a UNIÃO, representada neste ato, de acordo com o inciso V, do artigo 14, do Decreto-lei no 147, de 3 de fevereiro de 1967, pelo Sr. Procurador da Fazenda Nacional, Dr. _____ e, de outro lado, como OUTORGADO, o _____ neste ato, representado pelo _____ (função), _____ (cargo), Sr. _____, brasileiro, _____, portador da carteira de identidade no _____, e do CPF/MF no _____, residente e domiciliado nesta _____, e as testemunhas qualificadas e assinadas ao final do presente Contrato. E, na presença das mesmas testemunhas, foi dito que:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. A UNIÃO é senhora e legítima possuidora do imóvel _____ por força _____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O mencionado imóvel assim se descreve e caracteriza: Terreno _____, com área de _____ m², Benfeitorias _____, com área construída _____ m².

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. Neste ato, a OUTORGANTE formaliza a cessão do imóvel ao OUTORGADO, que se incumbirá da administração, uso, conservação e demais responsabilidades sobre as despesas oriundas da unidade destinada a _____.

CLAUSULA QUARTA

4.1. Tendo em vista o disposto na Portaria no _____ de ___/___/___ do Ministro do Planejamento, Orçamento e Gestão, publicada no Diário Oficial da União, Seção I, de _____ de _____ de _____, e, com fundamento no § 3º art. 79 do Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, c/c inciso ___ (I ou II, conforme o caso), do art. 18, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e alínea ___ (“a” ou “b”, conforme o caso), do Inciso I, do art. 2.º, da Portaria n.º 144, de 9 de julho de 2001, é feita a Cessão de Uso Gratuito, do imóvel antes descrito e caracterizado, que se destina a _____; que terá vigência pelo prazo de _____ (_____) anos, a contar da data da assinatura do correspondente contrato, prorrogável por iguais e sucessivos períodos, a critério e conveniência do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. Será permitida a cessão gratuita de direitos enfiteúticos relativos a frações de terrenos cedidos quando se tratar de regularização fundiária ou provisão habitacional para famílias carentes ou de baixa renda

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Considerar-se-á rescindido o presente Contrato de Cessão, independente de ato especial, retornando o imóvel à posse da OUTORGANTE Cedente, sem direito o OUTORGADO Cessionário, a qualquer indenização, inclusive por benfeitorias realizadas, nos seguintes casos: a) se ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada utilização diversa da que lhe foi destinada; b) se houver inobservância do prazo previsto no ato autorizativo da Cessão; c) se ocorrer inadimplemento de cláusula contratual; d) se o OUTORGADO Cessionário renunciar à Cessão, deixar de exercer as suas atividades específicas, ou ser extinto.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. A presente cessão é feita nas seguintes condições: a) cessado o prazo estabelecido na Cláusula Quarta, reverterá o próprio nacional à administração da OUTORGANTE, independentemente de ato especial; b) a cessão fica sujeita à fiscalização periódica por parte da SPU; c) não será permitida a invasão, cessão, locação ou utilização do imóvel para fim diverso do previsto na Cláusula Quarta.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Verificado o descumprimento de quaisquer das condições mencionadas nas letras “a”, “b” e “c” e da Cláusula Sexta, serão fixadas as responsabilidades decorrentes dos fatos apurados, resguardados os imperativos legais e os preceitos da hierarquia funcional.

Pelo OUTORGADO Cessionário, por intermédio do seu representante, ante as testemunhas presentes a este ato, foi dito que aceitava o presente contrato, em todos os seus termos e sob o regime estabelecido, para que produza os devidos efeitos jurídicos.

E, assim, por se acharem ajustados e contratados, assinam a UNIÃO, como OUTORGANTE Cedente e _____, como OUTORGADO Cessionário, através de seus representantes, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas e identificadas, presentes a todo o ato, depois de lido e achado conforme o presente instrumento o qual é lavrado na Gerência Regional de Patrimônio da União no Estado de _____, valendo o mesmo como Escritura Pública de acordo com o artigo 13, inciso VI, do Decreto-lei no 147, de 3 de fevereiro de 1967, alterado pelo artigo 10 da Lei n.º 5.421, de 25 de abril de 1968.

E eu, _____ (nome e qualificação), _____ (assinatura), lavrei o presente CONTRATO DE CESSÃO DE USO GRATUITO.

_____, ____ de _____ de _____.

CEDENTE

CESSIONÁRIO

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

ANEXO XV – CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE AFORAMENTO

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE AFORAMENTO

OUTORGANTE: A UNIÃO FEDERAL, representada neste ato pelos procuradores da Fazenda Nacional de 1ª Categoria, _____ (nome, matrícula), nos termos da Portaria nº 458, de 12 de Agosto de 1998, da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional.

OUTORGADO: _____ (nome, qualificação).

CLAÚSULA PRIMEIRA.

1.1 O objeto do presente contrato é o imóvel _____ .

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. A Linha Preamar Média foi homologada/presumida em ____/____/____, conforme processo nº _____.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O terreno está localizado (dentro/fora) da faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marítima e (dentro/fora) de uma circunferência de 1.320 (um mil trezentos e vinte) metros em torno de fortificações e estabelecimentos militares.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. Nas audiências realizadas na forma do art. 100 do Decreto-lei nº 9.760/46, não foram apresentados óbices à realização do aforamento.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Este contrato tem como fundamento legal _____.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1 Despacho autorizativo do Sr. Gerente de Patrimônio da União no Estado do _____, de ____/____/_____, aprovado por despacho do Sr. Secretário do Patrimônio da União, de ____/____/_____, exarados às fls. _____ e _____, respectivamente, do processo acima referenciado.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. O outorgado assume a condição de foreiro, ficando sujeito ao pagamento do foro anual em importância equivalente a 0,6% (seis décimos por cento) do valor do domínio pleno do terreno objeto do presente contrato, estipulado pela Secretaria do Patrimônio da União com base na Planta de Valores Genéricos para a localidade do imóvel, e anualmente atualizado na forma do art. 101 do Decreto-lei nº 9.760/46, com a redação dada pelo art. 88 da Lei nº 7.450, de 23 de dezembro de 1985, a ser cobrado na forma e condições previstas em portaria do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, e do laudêmio em valor equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do domínio pleno do terreno e benfeitorias, na transferência onerosa, entre vivos, ainda que por força de decisão judicial transitada em julgado, bem assim sobre a cessão de direitos a eles relativos (art. 67 do Decreto-lei nº 9.760/46, art. 3º do Decreto-lei nº 2.398/87 e Decreto nº 95.760/88).

Parágrafo primeiro: Se o imóvel objeto do presente contrato estiver situado em zona que tenha sido declarada de interesse público, mediante portaria do Sr. Secretário do Patrimônio da União, a transferência do aforamento não poderá ser feita (art. 3º, § 2º, alínea *b*, do Decreto-lei nº 2.398/87, e art. 7º do Decreto nº 95.760/88, com redação do art. 33 da Lei nº 9.636/98).

Parágrafo segundo: O outorgado foreiro fica sujeito à observância da legislação que dispõe sobre o meio ambiente.

[8.1. Ficam isentas do pagamento de foros, taxas de ocupação e laudêmios, referentes a imóveis de propriedade da União, as pessoas consideradas carentes ou de baixa renda cuja situação econômica não lhes permita pagar esses encargos sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família.

Parágrafo primeiro: A situação de carência ou baixa renda será comprovada a cada 4 (quatro) anos, na forma disciplinada pelo órgão competente, devendo ser suspensa a isenção sempre que verificada a alteração da situação econômica do ocupante ou foreiro.

Parágrafo segundo: Considera-se carente ou de baixa renda para fins da isenção disposta neste artigo o responsável por imóvel cuja renda familiar mensal for igual ou inferior ao valor correspondente a 5 (cinco) salários mínimos.

Parágrafo terceiro: A isenção de que trata este artigo aplica-se desde o início da efetiva ocupação do imóvel e alcança os débitos constituídos e não pagos, inclusive os inscritos em dívida ativa, e os não constituídos até 27 de abril de 2006, bem como multas, juros de mora e atualização monetária.]

CLÁUSULA NONA

9.1. O atraso no pagamento do foro acarretará para o outorgado foreiro a incidência de multa, juros moratórios e demais cominações legais.

Parágrafo primeiro: A falta de pagamento do foro implicará a inscrição do débito em dívida ativa.

Parágrafo segundo: O não-pagamento do foro durante 3 (três) anos consecutivos, ou 4 (quatro) anos intercalados, importará na caducidade do aforamento (art. 31 da Lei nº 9.636/98), procedendo-se na forma do disposto nos arts. 118 a 121 do Decreto-lei nº 9.760/46.

Parágrafo terceiro: Será nula a transmissão do domínio útil do terreno realizada sem o prévio assentimento da Secretaria do Patrimônio da União - SPU.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. O aforamento extinguir-se-á por inadimplemento de cláusula contratual, por acordo entre as partes, ou, a critério do presidente da República, por proposta do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, pela remição do foro nas zonas

onde não mais subsistam os motivos determinantes da aplicação do regime enfitêutico.

Parágrafo primeiro: Consistindo o inadimplemento de cláusula contratual no não pagamento do foro durante 3 (três) anos consecutivos ou 4 (quatro) anos intercalados, é facultado ao foreiro, sem prejuízo do disposto no art. 120 do Decreto-lei nº 9.760/46, revigorar o aforamento mediante as condições que lhe forem impostas.

Parágrafo segundo: Na consolidação pela União do domínio pleno do terreno que haja concedido em aforamento, deduzir-se-á do valor do mesmo domínio a importância equivalente a 17%, correspondente ao domínio direto.

Parágrafo terceiro: A remição do aforamento será feita pela importância correspondente a 17% do valor do domínio pleno do terreno.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. O presente contrato de aforamento será regido pelo Decreto-lei nº 9.760/46 e Lei nº 9.636/98, e legislação superveniente;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1. As despesas de transmissão e de registros cartorários, porventura incidentes, correrão por conta do outorgado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.1. Fica eleito o foro da Justiça Federal do Estado do Espírito Santo com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14.1. O outorgado foreiro apresentou as certidões negativas de Débitos Tributários para com a Receita Federal, Dívida Ativa, bem como débitos com o INSS, em se tratando de pessoa jurídica.

E eu, _____, matrícula _____, lavrei o presente contrato em três vias de igual teor e forma, com força de escritura pública (art. 13, item VI, do Decreto-lei nº 147/67, com redação dada pelo art. 10 da Lei nº 5.421/68), que subscrevo e assino.

_____, ____ de _____ de _____.

OUTORGANTE

OUTORGADO

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____

ANEXO XVI – TERMO DE ADESÃO A PROJETOS HABITACIONAIS

TERMO DE ADESÃO AO “PROJETO HABITACIONAL _____”

Por este instrumento, de um lado o MUNICÍPIO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na _____, inscrito no CGC (MF) sob n° _____, neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, doravante designado **MUNICÍPIO**; e, do outro lado, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, residente e domiciliado _____, doravante designado **BENEFICIÁRIO**, celebram a presente **TERMO ADMINISTRATIVO DE ADESÃO AO “PROJETO HABITACIONAL _____”**, com fundamento na Lei Orgânica Municipal, e na Lei Municipal n° _____ (*SE HOUVER*), conforme as cláusulas e condições enunciadas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O presente instrumento tem por objetivo a inclusão do BENEFICIÁRIO no Projeto Habitacional _____ (*NOME DO PROJETO, SE HOUVER*) que objetiva _____, com normas gerais fixadas na _____ (*LEGISLAÇÃO MUNICIPAL*).

1.2. Por meio deste projeto habitacional, cuja cópia se encontra no anexo _____, com o qual as partes concordam, será efetuado _____ (*DESCRIÇÃO RESUMIDA DOS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NO PROJETO*).

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O preço deste negócio jurídico, expresso em moeda corrente do país é, na data da assinatura do presente, de R\$ _____ (_____), sendo sujeito aos reajustes e condições previstos neste instrumento, e será pago pelo

BENEFICIÁRIO, conforme cláusulas seguintes (SE HOUVER CONTRAPRESTAÇÃO POR PARTE DO BENEFICIÁRIO):

2.2.....

.....

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. Para implantação do presente instrumento caberá ao MUNICÍPIO:

I.....

.....

CLÁUSULA QUARTA

4.1. Para implantação do presente instrumento obriga-se o BENEFICIÁRIO a:

I. Sempre zelar, conservar e manter a unidade em perfeito estado de conservação, até o término do presente contrato;

II. Efetuar o pagamento das prestações na forma convencionada (SE HOUVER CONTRAPRESTAÇÃO POR PARTE DO BENEFICIÁRIO);

III.

.....

CLÁUSULA QUINTA

5.1. São hipóteses de suspensão do presente contrato:

I. Em caso de desemprego, ou óbito, as prestações poderão ser suspensas pelo prazo de até _____ (_____) meses, de conformidade com relatório social, podendo ser prorrogado por igual período (SE HOUVER CONTRAPRESTAÇÃO POR PARTE DO BENEFICIÁRIO);

II. Em caso de doença grave ou situação comprovada de impossibilidade de custeio das prestações, sem prejuízo do próprio sustento ou da família, mediante laudo social que deverá prever ações objetivando o afastamento do empecilho, o MUNICÍPIO poderá deliberar pela suspensão das prestações, por prazo não superior a _____ (_____) (meses ou anos) (*SE HOUVER CONTRAPRESTAÇÃO POR PARTE DO BENEFICIÁRIO*).

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Atraso superior a 90 (noventa) dias dará causa a notificação do CESSIONÁRIO para que regularize a situação no prazo de 30 (trinta) dias (*SE HOUVER CONTRAPRESTAÇÃO POR PARTE DO BENEFICIÁRIO*).

6.2. O não pagamento no prazo fixado pela notificação acarretará a reversão da unidade habitacional à posse direta do MUNICÍPIO e a conseqüente resolução do presente contrato firmando pelas partes.

6.3. A notificação prevista no item acima poderá ser feita, à opção do MUNICÍPIO: a) por carta a ser recebida diretamente pelo BENEFICIÁRIO; b) por carta postada com aviso de recebimento (A.R.); c) por Cartório de Registro de Título e Documentos; d) ou por anúncio publicada uma única vez jornal de circulação diária nesta Cidade, no caso de dificuldade de localização do BENEFICIÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. O BENEFICIÁRIO que desistir da permanência, nos projetos custeados pelo MUNICÍPIO poderão solicitar ao mesmo, que possui direito de preferência à aquisição, autorização de transferência do presente termo a outras pessoas.

7.2. Somente por meio de anuência prévia e expressa por escrito do MUNICÍPIO que o BENEFICIÁRIO poderá ceder, prometer ceder, transferir ou alienar gratuita ou onerosamente, ou a qualquer título, a posse ou os direitos derivados deste negócio jurídico.

7.3. O MUNICÍPIO não será obrigado a permitir a cessão, promessa de cessão ou transferência, esta somente será efetuada em situações excepcionais onde reste

demonstrada relevante justificativa para a mudança da família do local e desde que o sucessor possua as mesmas características sócio-econômicas do cedente.

7.4. Na hipótese de anuência por parte do MUNICÍPIO, será efetuado aditamento ao presente instrumento.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. As transferências irregulares, sem autorização do Município, serão consideradas infrações ao termo de adesão e autorizam a rescisão, mediante depósito em juízo das prestações pagas, e imediata retomada do imóvel, assim como cobrança de multa no valor _____% (_____ por cento) do saldo devedor.

CLÁUSULA NONA

9.1. Em caso de falecimento do BENEFICIÁRIO do programa habitacional antes do término da vigência do presente instrumento, seus sucessores, nos termos da Lei Civil, serão responsáveis pelo cumprimento das obrigações aqui dispostas, assim como pelo pagamento das prestações futuras, respeitado o limite da renda familiar para a fixação da prestação.

Parágrafo primeiro: Ao herdeiro que não preencher os requisitos para a concessão dos subsídios, será assegurado o valor contratual líquido e que a prestação não ultrapasse o valor equivalente a _____% (_____ por cento) da renda familiar, será, porém responsável pelo pagamento do saldo devedor, sendo possível o refinanciamento.

Parágrafo segundo: Os herdeiros que não possuam capacidade civil nem representante legal serão assistidos por Curador, que deverá deliberar juntamente com o Município, observadas as regras previstas neste instrumento, sobre a continuidade ou desistência da compra da moradia.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. É facultado ao MUNICÍPIO o direito de desistência do contrato habitacional com devolução das prestações pagas, devidamente atualizado, descontando os

custos da recuperação de eventuais danos causados ao imóvel, ou acrescido de valores correspondentes a benfeitorias úteis, devidamente comprovadas por laudo de avaliação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. O presente instrumento entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de _____ (_____) meses/anos.

Parágrafo primeiro: O prazo poderá ser renovado pelo tempo que for necessário à satisfação de seu objeto.

Parágrafo segundo: Caso ocorra seu cumprimento antes do prazo previsto, o presente instrumento será rescindido automaticamente com a notificação do beneficiário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1. Delimita-se o foro da Cidade de _____ para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas a todo ato presente.

_____, ____ de _____ de _____.

MUNICÍPIO

BENEFICIÁRIO

TESTEMUNHA: _____

TESTEMUNHA: _____