

LEI Nº. 197/2008

EMENTA: Disciplina a concessão do Direito de Superfície aos ocupantes de áreas do Município; estabelece prazo para requerer o direito de superfície; autoriza parcelar dívida em função deste direito; dá providências correlatas.

O Poder Executivo do Município de Alfredo Chaves, Estado do Espírito Santo, faz saber que o **Poder Legislativo do Município de Alfredo Chaves (ES)** aprovou e o chefe do Poder Executivo sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Visando promover a regularização fundiária, o interesse Social e o interesse do Poder Público, com respaldo e de conformidade com as Leis Federal Nº. 10.257/2001 e Nº. 10.406/2002, e Lei Complementar Municipal Nº. 004/2007, fica o Município de Alfredo Chaves autorizado a conceder, mediante escritura pública, o Direito de Superfície, beneficiando a todos os ocupantes, sem registro de aforamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, de áreas localizadas no perímetro urbano, pertencentes ao Município, observados os critérios ou condições constantes desta Lei:

I – O direito de superfície será concedido por decreto do Poder Executivo Municipal e formalizado mediante contrato por tempo determinado de no mínimo 90(noventa) anos, podendo ser prorrogado de acordo com a legislação vigente, contanto que esteja localizado na zona urbana;

II – O Superficiário deverá apresentar provas de estar ocupando a área há no mínimo cinco (5) anos;

III – Para habilitar-se ao benefício o interessado, tendo apresentado as provas a que se refere o inciso anterior, deverá também comprovar que está em dia com o Imposto Predial e Territorial Urbano e taxas correlatas, ou quaisquer outras taxas, relativas à(s) áreas(s) em questão.

IV – O superficiário requerente ao Direito de Superfície não poderá ter dívida de nenhuma espécie com o erário público municipal para habilitar-se a este Direito.

§ 1º - É permitida a soma de períodos de outros ocupantes da mesma área, no que se refere no inciso II deste artigo.

§ 2º - Servem como prova, a que se refere o inciso II deste artigo, comprovantes de água, luz, pagamento de IPTU, contratos de compra e venda e outros fidedignos.

Art. 2º - O prazo para requerer o Direito de Superfície é de doze meses, a partir do mês seguinte ao da promulgação desta Lei.

§ 1º - A concessão do Direito de Superfície poderá ser solicitada por encaminhamento individual ou grupo familiar.

§ 2º - Na solicitação deverá constar expressamente a aceitação do beneficiário aos termos e condições previstas nesta Lei.

§ 3º - No ato de encaminhamento da solicitação do Direito de Superfície o beneficiário deverá apresentar os comprovantes que o habilita a receber o direito, constantes nos incisos II e III do artigo 1º desta Lei, além de um croqui e Memorial Descritivo do terreno.

§ 4º - Preenchidos os requisitos da presente Lei, pelo requerente, será concedido o Direito de Superfície por Decreto do Poder Executivo.

§ 5º - Após a expedição do Decreto de que trata o parágrafo anterior será lavrada escritura pública de concessão.

Art. 3º - Os terrenos de que trata a presente Lei só podem ser usados para edificações com fins habitacionais, sociais, culturais, religiosos, comerciais ou industriais, sendo permitida a conjugação destes fins observada sempre qualquer lei que discipline o parcelamento, construções ou ocupações de qualquer espécie do solo urbano, em especial o Código de Postura Municipal, Código de Obras e Edificações e Plano Diretor Municipal.

Parágrafo Único: No momento da promulgação desta Lei as áreas que estejam ocupadas somente com edificações para estabelecimento

comercial ou industrial assim poderão, excepcionalmente, permanecer, sendo que as áreas ainda não edificadas, a partir desta Lei, só podem ser ocupadas de conformidade com o previsto no caput deste artigo.

Art. 4º - A concessão a que se refere a presente Lei dispensa licitação, por tratar-se de matéria de relevante interesse social e de situação fática consolidada que tornam o processo licitatório prejudicial ao interesse público.

Art. 5º - A concessão do Direito de Superfície será onerosa com pagamento de 2,5% (dois e meio por cento) sobre valor do bem imóvel que será cobrado do beneficiário no momento da concessão.

Parágrafo Único - Serão dispensados da cobrança referida no caput deste artigo, os superficiários que já possuem contrato de aforamento sem registro no Cartório de Registro de Imóveis, concedido pela Municipalidade anteriormente a esta Lei, desde que comprovem sua regularidade no pagamento do antigo laudêmio.

Art. 6º - A concessão de Direito de Superfície de que trata esta Lei será feita mediante escritura pública, que será registrada no cartório de registro de imóveis pelo superficiário que suportará todas as custas e emolumentos com tabelião e registro.

§ 1º - O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou espaço aéreo relativo ao terreno, para os fins e nas condições constantes na presente Lei.

§ 2º - O beneficiário do direito de superfície responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a área objeto de concessão.

§ 3º - O Direito de Superfície, e suas edificações, quando houverem, poderão ser transferidas a terceiros pelo superficiário, por escritura pública, bem como poderão ser doadas, hipotecadas e inventariadas, independentemente de anuência do Município, observado o que prescreve a presente Lei.

§ 4º - Na transferência do direito de superfície incidirá a cobrança de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do imóvel previsto no artigo 5º desta Lei e outros tributos cabíveis.

§ 5º - Por morte do superficiário, seus direitos transmitem-se aos herdeiros.

§ 6º - A escritura de concessão, dentre outras, possuirá obrigatoriamente cláusulas e itens onde conste:

- a)** - qualificação dos superficiários;
- b)** - descrição de confrontações do imóvel;
- c)** - direitos, obrigações e gravames previstos nesta Lei;
- d)** - obrigatoriedade de registro no cartório de imóveis em 90 (noventa) dias a contar da assinatura, nos termos de lei;
- e)** - valor do imóvel;
- f)** - declaração de que o beneficiário conhece os termos desta Lei e que irá cumpri-los;
- g)** - foro da comarca de Alfredo Chaves;
- h)** - local e data;
- i)** - assinatura das partes e duas testemunhas.

Art. 7º - O Direito de Superfície pode se extinguir por descumprimento dos termos desta Lei e da escritura pública, hipótese em que a superfície volta ao poder pleno do Município sem direito de indenização por benfeitorias edificadas, ressarcimento ou restituição de quaisquer valores.

§ 1º - O direito de superfície também extinguir-se-á se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual foi concedido.

§ 2º - A extinção do Direito de Superfície será averbada no cartório de registro de imóveis, por solicitação do Poder Executivo Municipal.

Art. 8º - Fica, outrossim, o Poder Executivo Municipal, em função da concessão do Direito de Superfície, autorizado a parcelar as dívidas para com o Município relativas ao terreno objeto da presente Lei ou relativa a edificações no mesmo, bem como de outras dívidas do próprio superficiário, na forma da lei municipal e decreto de parcelamento vigentes.

Art. 9º - A concessão do Direito de Superfície poderá ser efetivada a partir do momento em que o interessado tiver satisfeito a todos os requisitos desta Lei, passando à posse do terreno e a cumprir os mesmos

direitos e deveres comuns aos demais proprietários e ao dever de observar o artigo 3º da presente Lei.

Art. 10 - Não são passíveis de concessão do Direito de Superfície de que trata essa lei:

I - áreas de preservação permanente, conservadas suas características naturais, e, outras, para as quais existam projetos de recuperação;

II - áreas cujas características geológicas e topográficas tornam-se inaptas ao uso residencial;

III - áreas cuja utilização para moradia impeçam o pleno uso de locais públicos que já tenham sido objetos de investimentos de recursos públicos de infra-estrutura, tais como, vias, praças, equipamentos sociais e edifícios públicos com construção iniciada;

Parágrafo Único - As áreas de uso comum do povo e as de uso especial que se encontram na situação referida no artigo primeiro dessa lei, não incluídas nas situações previstas nos incisos e alíneas desse artigo, serão objeto de processo de desafetação e transformadas em áreas dominiais para fins de concessão do direito de superfície.

Art.11 - A presente Lei será objeto de regulamentação do Poder Executivo no que lhe couber.

Art.12 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Alfredo Chaves (ES), 21 de Junho de 2008.

FERNANDO VIDEIRA LAFAYETTE
Prefeito Municipal