ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO RAFAEL

GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 040, DE 27 DE OUTUBRO DE 2026

REGULAMENTA A LEI MUNICIPAL Nº 407, DE 13 DE ABRIL DE 2018, QUE AUTORIZA O MUNICÍPIO A DAR EM PAGAMENTO OS TERRENOS DA NOVA SÃO RAFAEL, DISPÕE SOBRE O PROCEDIMENTO E A DOCUMENTAÇÃO PARA A EMISSÃO DO TERMO DE DOAÇÃO EM PAGAMENTO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO RAFAEL, Estado do Rio Grande do Norte, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 87, parágrafo único, III, e o art. 124, I, "a", da Lei Orgânica do Município,

CONSIDERANDO que a Lei Municipal nº 407, de 13 de abril de 2018, autorizou o Município a dar em pagamento os lotes dos 262,99 ha da Nova São Rafael, matrícula nº 1.005, Livro 2-I, do Cartório Único de Notas e Registros da Comarca de São Rafael/RN, como pagamento da indenização aos munícipes atingidos pela relocação da antiga cidade para a formação da bacia da Barragem Engenheiro Armando Ribeiro Gonçalves;

CONSIDERANDO que o art. 5º, parágrafo único, da Lei Municipal nº 407/2018 remete a decreto a definição da documentação necessária à emissão do Termo de Dação em Pagamento;

CONSIDERANDO o dever do Município de urbanizar, regularizar e titular as áreas ocupadas (Lei Orgânica, art. 177, § 1º, IV) e a regularização fundiária como ação estratégica do Plano Diretor (Lei Complementar nº 383/2016, art. 6º, II);

CONSIDERANDO o art. 76, caput e inciso I, alíneas "a" e "f", da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e o art. 221, inciso V e §§ 1º e 2º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

CONSIDERANDO a necessidade de tratamento uniforme e isonômico a todos os ocupantes em igual situação,

DECRETA:

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto regulamenta a Lei Municipal nº 407, de 13 de abril de 2018, e estabelece o procedimento administrativo e a documentação para a emissão do Termo de Dação em Pagamento dos lotes situados na área de 262,99 ha da Nova São Rafael.

Art. 2º Podem requerer o Termo de Dação em Pagamento as pessoas físicas e jurídicas que comprovem a ocupação mansa e pacífica de lote individualizado da área

referida no art. 1º, ainda registrado em nome do Município (Lei Municipal nº 407/2018, art. 4º).

§ 1º Considera-se mansa e pacífica a ocupação exercida sem oposição e sem litígio, judicial ou administrativo, sobre o imóvel.

§ 2º A ocupação pode ter sido iniciada pelo próprio requerente ou por antecessor de quem ele a tenha recebido por sucessão, cessão ou qualquer forma admitida em direito, devendo a origem ser declarada e, quando possível, documentada.

§ 3º Cada núcleo familiar só pode ser beneficiado com um lote, salvo prova de que o requerente ou seu antecessor recebeu mais de um imóvel na relocação da antiga cidade.

Art. 3º Não se aplica este Decreto aos lotes sem edificação destinados a famílias de baixa renda, que seguem a Lei Complementar nº 001, de 16 de agosto de 2017, nem aos imóveis objeto de lei específica de doação.

CAPÍTULO II – DO REQUERIMENTO E DA INSTRUÇÃO

Art. 4º O requerimento será dirigido ao Prefeito Municipal, em formulário padrão aprovado pela Procuradoria Geral do Município, e protocolado na Secretaria Municipal de Tributação e Finanças, que autuará processo administrativo próprio no sistema de processo eletrônico.

Art. 5º O requerimento conterá:

I – a qualificação completa do requerente e, se for o caso, do cônjuge ou companheiro: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, RG, CPF, endereço, telefone e regime de bens;

II – a identificação do imóvel: lote, quadra, sub-matrícula, endereço atual, inscrição no cadastro imobiliário e, se houver, área e pavimentos da edificação;

III – a data de início e a origem da ocupação;

IV – a indicação de quem reside no imóvel;

V – a declaração, sob as penas da lei, de que a ocupação é mansa e pacífica, de que não há litígio sobre o imóvel e de que o requerente não foi beneficiado com outro lote pelo mesmo programa;

VI – a autorização para vistoria do imóvel;

VII – a assinatura do requerente e do cônjuge ou companheiro.

Parágrafo único. Quando o requerente não souber ou não puder assinar, o requerimento e o Termo serão assinados a rogo, com a impressão digital do requerente e a assinatura de duas testemunhas (Lei Federal nº 6.015/1973, art. 221, § 1º).

Art. 6º O requerimento será instruído com:

I – cópia do documento de identidade e do CPF do requerente e do cônjuge ou companheiro;

II – certidão de casamento, declaração de união estável ou certidão de nascimento, conforme o estado civil;

III – comprovante de residência atual;

IV – documento que demonstre a origem da ocupação, tal como termo, recibo, contrato, cessão, partilha, certidão de óbito do antecessor ou declaração de quem recebeu o lote na relocação;
V – provas do tempo de ocupação, tais como contas de energia ou água, carnês de IPTU, correspondências ou matrículas escolares;
VI – declaração de duas testemunhas, vizinhos ou moradores antigos, com cópia de seus documentos, de que conhecem o requerente e sabem que a ocupação é mansa e pacífica desde a data informada;
VII – certidão negativa de débitos municipais válida;
VIII – certidão atualizada da sub-matrícula do lote, expedida pelo Cartório Único de Notas e Registros da Comarca de São Rafael/RN;
IX – fotografias da fachada do imóvel.
§ 1º Na falta do documento do inciso IV, a origem da ocupação poderá ser comprovada pela declaração das testemunhas do inciso VI e pela vistoria.
§ 2º Levantamentos topográficos, plantas e memoriais descritivos apresentados pelo requerente são facultativos, não substituem a descrição registral do lote e não serão exigidos como condição do pedido.

Art. 7º Recebido o requerimento, a Secretaria Municipal de Tributação e Finanças juntará de ofício, em até 15 (quinze) dias:
I – certidão do cadastro imobiliário com a correspondência entre a inscrição fiscal e o lote e a quadra do registro, os confrontantes, a denominação e numeração atuais da via e o valor venal do imóvel;
II – certidão de que o requerente não consta como beneficiário de outro Termo de Dação em Pagamento ou de doação de lote;
III – certidão de não incidência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, nos termos do art. 3º, parágrafo único, da Lei Municipal nº 407/2018 e dos arts. 224, VII, e 225 da Lei Complementar nº 310/2012.

Art. 8º Em seguida, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, diretamente ou por meio de empresa contratada para o levantamento cadastral, fará vistoria no imóvel em até 15 (quinze) dias e emitirá relatório com fotografias, atestando a ocupação, as edificações existentes, a ausência de disputa aparente e a conformidade dos limites ocupados com o lote registrado.
Parágrafo único. Se a vistoria apontar ocupação de área maior ou diversa do lote registrado, o processo será encaminhado à Procuradoria Geral do Município para definir a solução cabível antes do Termo.

Art. 9º Havendo falha na instrução, o requerente será notificado uma única vez para saná-la em 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período a pedido justificado, sob pena de arquivamento, sem prejuízo de novo requerimento.

Art. 10. Instruído o processo, a Procuradoria Geral do Município emitirá parecer em até 15 (quinze) dias e o Prefeito Municipal decidirá em despacho fundamentado, do qual constarão o interesse público na titulação e o valor de avaliação do imóvel, que poderá ser o valor venal constante do cadastro imobiliário (Lei Federal nº 14.133/2021, art. 76, caput).

Parágrafo único. O despacho será publicado no Diário Oficial do Município (Lei Municipal nº 451/2020, art. 4º).

CAPÍTULO III – DO TERMO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO

Art. 11. Deferido o pedido, o Gabinete do Prefeito lavrará o Termo de Dação em Pagamento em modelo padronizado pela Procuradoria Geral do Município, do qual constarão:

I – a qualificação completa do Município, do beneficiário e do cônjuge ou companheiro;
II – a descrição do imóvel conforme a matrícula, com lote, quadra, medidas, área, confrontantes, sub-matrícula e endereço atual, e a indicação da edificação existente;
III – o número do processo administrativo e o fundamento legal;
IV – o valor de avaliação;
V – a declaração de que a dação é feita como pagamento da indenização de que trata o art. 1º da Lei Municipal nº 407/2018, sem encargo e sem liberalidade, não configurando doação;
VI – a declaração de não incidência do ITBI, com o número da certidão;
VII – a transmissão do domínio e da posse, livre de ônus;
VIII – a cláusula de que as despesas de registro e averbação correm por conta do beneficiário (Lei Municipal nº 407/2018, art. 6º);
IX – a declaração do beneficiário de que responde pelo ressarcimento ao Município, pelo valor venal atualizado, se apurada falsidade;
X – as assinaturas do Prefeito Municipal, do beneficiário, do cônjuge ou companheiro e de duas testemunhas.

Art. 12. O Termo de Dação em Pagamento é título hábil ao registro no Registro de Imóveis, nos termos do art. 221, inciso V, da Lei Federal nº 6.015/1973, dispensados a escritura pública e o reconhecimento de firma, e produz, com o registro, a transferência do domínio ao beneficiário.
§ 1º O Termo será lavrado em três vias: uma para o beneficiário, destinada ao registro; uma para o processo; e uma para o livro de registro de bens imóveis da Prefeitura (Lei Orgânica, art. 123).
§ 2º O extrato do Termo, com o nome do beneficiário, o lote, a quadra e a sub-matrícula, será publicado no Diário Oficial do Município em até 10 (dez) dias da assinatura.
§ 3º Se o Oficial de Registro formular exigência incompatível com este Decreto, a Procuradoria Geral do Município prestará apoio ao beneficiário, inclusive para a suscitação de dúvida (Lei Federal nº 6.015/1973, art. 198).

Art. 13. A Secretaria Municipal de Tributação e Finanças manterá cadastro dos Termos emitidos, com nome do beneficiário, lote, quadra, sub-matrícula, data e número do registro, e atualizará o cadastro imobiliário após o registro.

CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. A emissão do Termo não dispensa a regularização das edificações existentes no lote, que seguirá a legislação urbanística e tributária em processo próprio.

Art. 15. Os Termos de Dação em Pagamento emitidos antes deste Decreto permanecem válidos. A Secretaria Municipal de Tributação e Finanças os incluirá no cadastro do art. 13 e providenciará a publicação dos extratos ainda não publicados.

Art. 16. Fica aprovado o formulário padrão de requerimento constante do Anexo Único deste Decreto, que poderá ser atualizado por portaria da Procuradoria Geral do Município.

Art. 17. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São Rafael/RN, 27 de outubro de 2026.

FRANCISCO CANINDÉ PINHEIRO DOS SANTOS
Prefeito Municipal