Câmara Municipal de Conceição de Macabu - RJ - Conceicão de Macabu - RJ
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo

000069

COMPROVANTE DE PROTOCOLO - Autenticação: 12023/03/23000069

Número / Ano	000069/2023
Data / Horário	23/03/2023 - 14:52:29
Ementa	Institui no âmbito do município de Conceição de Macabu/RJ os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana - REURB.
Autor	Prefeitura Municipal de Conceição de Macabu - Prefeito
Natureza	Legislativo
Tipo Matéria	Projeto de Lei Ordinária
Número Páginas	~~36~~ 12 frente verso
Número da Matéria	11
Emitido por	DaniFidelis

C.M.C.M
Secretaria
Processo nº 69/23
Rubrica _____ Fls 02

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DE MACABU
GABINETE DO PREFEITO

LIDO
17/03/23

MENSAGEM Nº 09/2023.

APROVADO POR UNANIMIDADE
10/04/23
PRESIDENTE

A Excelentíssima Senhora Presidente e Edis Pares,

Cumprimentando-a, sirvo-me do presente, para submeter à elevada consideração de Vossas Excelências o PROJETO DE LEI Nº 09/2023 que institui no âmbito do Município de Conceição de Macabu, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Ao submeter o Projeto à apreciação dessa Egrégia Casa, estamos certos de que os Senhores Vereadores saberão reconhecer o grau de prioridade à sua aprovação, razão pela qual, solicito a tramitação da matéria com **URGÊNCIA**.

Aproveito a oportunidade para reiterar as Vossas Excelências os protestos de elevado apreço e consideração.

Gabinete do Prefeito, 21 de março de 2023.

VALMIR TAVARES LESSA

- Prefeito Municipal –

C M.C.M
Secretaria
Processo nº 69/23
Rubrica _____ Fls 03

PROJETO DE LEI N.º 09/2023.

INSTITUI NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DE MACABU/RJ OS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB.

VALMIR TAVARES LESSA, Prefeito do Município de Conceição de Macabu, Estado do Rio de Janeiro, usando das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do município e demais normas disciplinadoras da matéria, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte

LEI:

Art. 1º Fica instituída, no âmbito do Município de Conceição de Macabu, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB, os quais abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, disciplinados pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 2º – O objetivo da REURB no âmbito do Município de Conceição de Macabu é a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, inclusive aqueles situados no âmbito rural, concedendo o título registral ao respectivo titular, preferencialmente à mulher.

§1º – A REURB considera núcleo informal os decorrentes de parcelamento clandestinos, irregulares, ou aqueles dos quais a maioria dos ocupantes não possuem títulos de propriedade, por qualquer motivo, a ser superado pela Lei nº 13.465/17.

§2º – Para efeitos de aplicação do REURB, considera-se parcelamento irregular aquele onde houver divergência entre o projeto de loteamento aprovado e a situação atual do loteamento.

§3º – Para que se aplique a REURB em loteamentos registrados pendentes apenas de titulação dos atuais ocupantes, será necessário que ocorra uma das seguintes hipóteses:

A – Os loteadores, pessoa jurídica, já tenha encerrado as suas atividades;

B – Loteador, pessoa física, já falecida, independente de existência de herdeiros;

C – O atual ocupante adquiriu o imóvel de terceiro e não de loteador;

D – Houve alterações nas dimensões da unidade imobiliária que constavam no projeto de loteamento;

C M C M
Secretaria
Processo nº 69/23
Rubrica Fls 09

E – O ocupante possui renda inferior ao teto da REURBs;

F – Outros motivos devidamente justificados que impedem o registro pelos meios ordinários.

Art. 3º – Constituem objetivos da REURB:

I – Identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

II – Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regulariext6rajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado do Rio de Janeiro, o Município de Conceição de Macabu e a sociedade;

III – Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

IV – Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado do Rio de Janeiro, o município de Conceição de Macabu e a sociedade;

V – Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

VI – Garantir o direito social à moradia digna e as condições de vida adequadas;

VII – Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e

VIII – Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e uso do solo.

§1º – Para fins de REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios previstas na legislação Federal, Estadual e Municipal.

§2º – Os núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais poderão ser objeto da REURB, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 4º – A REURB compreende duas modalidades:

I – REURB de interesse social – REURB-S – aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar seja inferior a 5 (cinco) salários-mínimos;

II – REURB de interesse específico – REURB-E – aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

Art. 5º – Os procedimentos administrativos da REURB poderão ser regulamentados por Decreto Municipal em até 60 dias após a publicação desta lei, sendo que a ausência do Decreto não impede o processamento do requerimento feito pelos legitimados.

CMCM
Secretaria
Processo nº 69123
Rubrica Fls 06

Parágrafo Único – Fica o Município autorizado a celebrar Termo de Ajustamento de Compromisso (TAC) com proprietários, incorporadores, loteadores e beneficiários, visando o cumprimento dos procedimentos de implantação da infraestrutura essencial, equipamentos públicos ou comunitários, implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, bem como dos estudos técnicos necessários.

Art. 6º – Poderão requerer REURB:

I – A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
II – Seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano e regularização fundiária urbana;
III – Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
IV – A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
V – Ministério Público.

Parágrafo Único – Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

Art. 7º - O requerimento para instauração da Reurb pelos legitimados previstos no artigo 6.º deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

a. Requerimento com descrição da área a ser regularizada, bem como a indicação da modalidade de Reurb;
b. Documentos que comprovem a posse, tais como: contrato de compra e venda, cessão de posse, guias de pagamento de IPTU, formal de partilha, ata notarial, dentre outros;
c. RG, CPF, Registro civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge;
d. Termo de responsabilização pela veracidade das informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados;

§1.º - Nas hipóteses de requerimento de regularização coletiva, através das entidades previstas no inciso II, bem como pelos órgãos públicos previstos nos incisos I, IV e V, será dispensada a apresentação dos documentos previstos nas letras "c", "d" e "e", podendo tais documentos relativos a cada um dos beneficiários serem aposentados conjuntamente ao projeto de regularização fundiária.

CMCM
Secretaria
Processo nº 69/23
Rubrica _____ Fls 06

§2.º - Caso o requerimento seja apresentado de forma coletiva por organizações sociais, organização da sociedade civil de interesse específico, cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações com finalidade de regularização fundiária urbana, deverá ser juntado ao requerimento cópia dos atos constitutivos, atas de eleição da diretoria e cartão do CNPJ.

Art. 8º - Após o protocolo do requerimento dos legitimados previstos no art. 6.º, o Município dará prosseguimento aos procedimentos necessários, com a realização dos seguintes atos:

a. Classificação da modalidade de Reurb;
b. Notificação dos proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados ou aqueles discriminados em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da REURB, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;
c. Intimação do requerente para apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, o projeto de regularização fundiária;
d. Caso os documentos não estejam em ordem, o Município intimará o requerente para apresentar outros documentos legalmente previstos, ficando o procedimento suspenso até a sua regularização pelo interessado;

§1.º - Nas hipóteses de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos no âmbito da Procuradoria Geral do Município.

§2.º - A notificação do proprietário e dos confinantes será feita via Correios ou pessoalmente, com aviso de recebimento, no endereço que contas da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§3.º - A notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, conforme constar do título, nos seguintes casos:

I - Terceiros eventualmente interessados;
II - Proprietário e confinantes não localizados; e
III - Recusa em receber a notificação por qualquer motivo.

§4.º - A ausência de manifestação dos indicados referidos no §2.º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

Art. 9.º - Considera-se outorgado o consentimento mencionado no §1.º do artigo 31 da Lei 13.465/17, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo ocupante justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com titular registral,

C M C M
Secretaria
Processo nº 69123
Rubrica Fls 01

acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida 30 (trinta) dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o ocupante ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel objeto da regularização fundiária;

§1.º - São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o ***caput:***

I - Compromisso ou recibo de compra e venda;
II - Cessão de direitos e promessa de cessão;
III - Pré-contrato;
IV - Proposta de compra;
V - Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
VI - Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
VII - Escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
VIII - Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Art. 10 - O projeto de regularização fundiária deverá conter:

I – Levantamento planimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
II – Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
III – Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
IV – Projeto urbanístico;
V – Memoriais descritivos;
VI – Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
VII – Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
VIII – Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
IX – Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
X – Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

C M C M
Secretaria
Processo nº 6912
Rubrica Fls 08

§1.º Na Reurb-S, quando a responsabilidade de implantação da infraestrutura essencial for do Município, será dispensada a apresentação do cronograma físico previsto no inciso IX e do termo de compromisso previsto no inciso X deste artigo.

§2.º O projeto de regularização fundiária não será exigido quando o núcleo já possuir projeto de loteamento aprovado, pendente apenas de titulação dos ocupantes;

§3.º De acordo com o grau de irregularidade no núcleo urbano informal, poderão ser dispensados os documentos previstos nos incisos III, VI, VII, VIII, IX e X do caput.

Art. 11 – Para os fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I – Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
II – Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
III – Rede de energia elétrica domiciliar;
IV – Soluções de drenagem, quando necessário.

Parágrafo único – Em caso de imóveis situados na zona rural, poderão ser utilizadas fossas sépticas para coleta de esgoto, bom como sistema de energia solar individual para cumprimento dos requisitos previstos nos incisos II e III, respectivamente.

Art. 12 - Na REURB-E caberá ao Prefeito Municipal definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I – Implantação dos sistemas viários, quando for o caso;
II – Implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
III - Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§1º - As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

Art. 13 – A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;
II – sua localização;
III – a modalidade de regularização;

C.M.C M
Secretaria
Processo nº 6912/23
Rubrica 19 Fls 09

IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
VI – a listagem contendo os nomes dos ocupantes que houverem adquirido à respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a filiação, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da célula de identidade.

Art. 14 – A Legitimação Fundiária será concedida aos ocupantes do imóvel particular que comprovar posse com ânimo de dono, de maneira continua e sem oposição superior a 5 (cinco) anos, comprovados através de documentos idôneos como promessa de compra e venda, formal de partilha, contrato de doação, cessão de posse, certidão do cadastro imobiliário do município, guia de pagamentos de tributos, auto de constatação do Município e outros documentos.

§1º- Para fins de atendimento do prazo previsto no caput, será permitida a soma da posse com o possuidor anterior.

§2º - Na hipótese de o beneficiário não comprovar os requisitos do caput deste artigo, será concedida a legitimação da posse.

Art. 15 – Os beneficiários da REURB-S serão isentos de taxas e tributos relativos a regularização fundiária, ou seja, taxas e Imposto Municipal de Transmissão de Bens Imóveis.

Parágrafo Único – Na REURB–E os loteadores ou empreendedores pagarão as taxas municipais relativas à aprovação de loteamentos, previstas no Código Tributário Municipal.

Art. 16 – Na REURB-E os beneficiários pagarão ao Município o valor determinado em Decreto do Executivo Municipal, por cada lote a ser regularizado, a título de preço único.

Art. 17 – Nas averbações de construções realizadas perante a REURB, ficará dispensada a apresentação do "habite-se" e de certidões negativas de tributos municipais, podendo a REURB ser utilizada, também, para regularizar edificações em imóveis já registrados.

Art. 18 - Fica o Município autorizado conceder títulos de domínios (legitimação fundiária) para os imóveis públicos municipais já ocupados anteriormente a 22 de dezembro de 2016 por população de baixa renda.

Art. 19 – As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta das dotações consignadas no orçamento do Município ou de créditos adicionais, conforme legislação de referência.

C M.C M
Secretaria
Processo nº 69123
Rubrica Fls 10

Art. 20 – Aplicam-se subsidiariamente as normas contidas na Lei Federal n.º 13.465/17, bem como demais legislações federal, estadual e municipal referente à regularização fundiária urbana.

Art. 21 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 21 de março de 2023.

VALMIR TAVARES LESSA
- Prefeito -

C.M.C.M
Secretaria
Processo nº 6912/23
Rubrica _____ Fls 11

JUSTIFICATIVA

Excelentíssima Senhora Presidente e Edis Pares,

Cumprimentando-o, tenho a honra de encaminhar, por intermédio de Vossa Excelência, para deliberação dos Edis Pares dessa Câmara Municipal, o incluso PROJETO DE LEI Nº 09/2023 que institui no âmbito do Município de Conceição de Macabu, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB.

O presente Projeto de Lei visa a instituição no âmbito do município de Conceição de Macabu os procedimentos para a REURB, que será regido pelo disposto na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, pelo Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018 e pela presente Lei.

É de conhecimento dos nobres edis a existência de núcleos urbanos irregulares no município, de seus problemas registrais, sociais, urbanísticos e ambientais decorrentes da falta de regularização fundiária.

A Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, pelo Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018, dispõe sobre a regularização fundiária no território nacional como forma de promover a integração das políticas estatais visando resolver os problemas fundiários que assola grande parte dos municípios brasileiros, e tendo em conta a premente necessidade de se normatizar, no âmbito administrativo municipal, os procedimentos de regularização fundiária de interesse social e específico, é enviado o presente projeto de lei, que institui o programa de regularização fundiária possibilitando aos interessados, finalmente obterem o registro definitivo de seus imóveis.

As questões de regularização fundiária vem sendo, historicamente, uma preocupação dos gestores públicos e, sobretudo, o gestor do Município de Conceição de Macabu, pois há necessidade de estabelecer mecanismos que promovam a regularização fundiária no município, de acesso à propriedade e ao título de propriedade definitivo.

O tema é de suma importância, visando assegurar aos indivíduos que se encontram em situação de irregularidades em relação aos seus lotes ou áreas ocupadas, o Direito

C M.C M
Secretaria
Processo nº 69123
Rubrica 19 Fls 12

Constitucional de propriedade e moradia. Com o advento desta lei, tornar-se-á possível a regularização de maneira extrajudicial.

Enumeradas, assim, as razões da presente iniciativa, submeto o assunto ao exame dos Senhores Vereadores dessa Câmara Municipal, aproveitando o ensejo para renovar a Vossa Excelência e aos seus pares, os meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Gabinete do Prefeito, 21 de março de 2023.

VALMIR TAVARES LESSA

- Prefeito Municipal -

C M.C M
Secretaria
Processo nº 69133
Rubrica Fls 13

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DE MACABU

DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

REFERÊNCIA: PLO 11/2023 – INSTITUI NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DE MACABU/RJ OS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB.

PARECER

A proposição em referência foi encaminhada a esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, para análise de seus aspectos constitucional, legal e jurídico, nos termos do disposto pelo título II, capítulo III, seções III e IV do Regimento Interno da Câmara Municipal de Conceição de Macabu.

Constata-se que a matéria analisada está amparada na Constituição Federal e respaldada pela Lei Orgânica Municipal, bem como atende aos ditames regimentais, estando, desta forma, em condições de ser aprovada no que diz respeito aos aspectos que cumpre a esta Comissão analisar.

Assim sendo, não havendo óbices, manifestamo-nos favoravelmente à **APROVAÇÃO** do projeto em referência.

É o nosso parecer.

Lucas Madureira Pereira
Relator

Jorge Luiz Silva Andrade (Dhal)
Presidente

Carlos Augusto Paula Barbosa (Guta)
Membro

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DE MACABU

AO PREFEITO DE CONCEIÇÃO DE MACABU
EXMO. SR. VALMIR TAVARES LESSA
OFÍCIO GP Nº 142/2023

Assunto: Encaminhamento
PLO 11/2023 – Poder Executivo

Conceição de Macabu/RJ, 11 de abril de 2023.

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Tenho a honra de dirigir-me a Vossa Excelência, para encaminhar o autógrafo do Projeto de Lei Ordinária (PLO) nº 11/2023, de autoria do Poder Executivo, que "**INSTITUI NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DE MACABU/RJ OS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB**".

Informo a Vossa Excelência que o PLO foi lido na reunião ordinária do dia 27/03/2023, não tendo recebido emendas. Tramitou pela Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, sendo incluso na Ordem do Dia onde, após discussão e votação, foi aprovado por unanimidade.

Encaminho o presente autógrafo para sanção e publicação do PLO em forma de Lei Municipal, conforme previsto na Lei Orgânica do Município (LOM).

Aproveito a oportunidade para renovar protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

Nathália Silveira Braga
Presidente

Nathália Silveira Braga
Presidente da Câmara
Biênio 2023-2024

Prefeitura Municipal de Conc. de Macabu
PROTOCOLO GERAL
Nº 5270/23
Em 11/04/23
Ass.:

C.M.C.M
Secretaria
Processo nº 69/23
Rubrica Fls 16

AUTÓGRAFO DO PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 11/2023

Autoria: Poder Executivo

INSTITUI NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DE MACABU/RJ OS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB.

A Câmara Municipal de Conceição de Macabu, por seus representantes legais, APROVOU e o Exmo. Sr. Prefeito Municipal, SANCIONA, a seguinte:

LEI:

Art. 1º Fica instituída, no âmbito do Município de Conceição de Macabu, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB, os quais abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, disciplinados pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 2º – O objetivo da REURB no âmbito do Município de Conceição de Macabu é a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, inclusive aqueles situados no âmbito rural, concedendo o título registral ao respectivo titular, preferencialmente à mulher.

§1º – A REURB considera núcleo informal os decorrentes de parcelamento clandestinos, irregulares, ou aqueles dos quais a maioria dos ocupantes não possuem títulos de propriedade, por qualquer motivo, a ser superado pela Lei nº 13.465/17.

§2º – Para efeitos de aplicação do REURB, considera-se parcelamento irregular aquele onde houver divergência entre o projeto de loteamento aprovado e a situação atual do loteamento.

§3º – Para que se aplique a REURB em loteamentos registrados pendentes apenas de titulação dos atuais ocupantes, será necessário que ocorra uma das seguintes hipóteses:

A – Os loteadores, pessoa jurídica, já tenha encerrado as suas atividades;

B – Loteador, pessoa física, já falecida, independente de existência de herdeiros;

C – O atual ocupante adquiriu o imóvel de terceiro e não de loteador;

D – Houve alterações nas dimensões da unidade imobiliária que constavam no projeto de loteamento;

E – O ocupante possui renda inferior ao teto da REURBs;

F – Outros motivos devidamente justificados que impedem o registro pelos meios ordinários.

Art. 3º – Constituem objetivos da REURB:

I – Identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

II – Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regulariext6rajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado do Rio de Janeiro, o Município de Conceição de Macabu e a sociedade;

III – Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

IV – Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado do Rio de Janeiro, o município de Conceição de Macabu e a sociedade;

V – Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

VI – Garantir o direito social à moradia digna e as condições de vida adequadas;

VII – Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e

VIII – Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e uso do solo.

§1º – Para fins de REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios previstas na legislação Federal, Estadual e Municipal.

§2º – Os núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais poderão ser objeto da REURB, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 4º – A REURB compreende duas modalidades:

I – REURB de interesse social – REURB-S – aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar seja inferior a 5 (cinco) salários-mínimos;

II – REURB de interesse específico – REURB-E – aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

Art. 5º – Os procedimentos administrativos da REURB poderão ser regulamentados por Decreto Municipal em até 60 dias após a publicação desta lei, sendo que a ausência do Decreto não impede o processamento do requerimento feito pelos legitimados.

C.M.C.M
Secretaria
Processo nº 69/23
Rubrica Fls 18

Parágrafo Único – Fica o Município autorizado a celebrar Termo de Ajustamento de Compromisso (TAC) com proprietários, incorporadores, loteadores e beneficiários, visando o cumprimento dos procedimentos de implantação da infraestrutura essencial, equipamentos públicos ou comunitários, implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, bem como dos estudos técnicos necessários.

Art. 6º – Poderão requerer REURB:

I – A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II – Seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano e regularização fundiária urbana;

III – Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV – A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V – Ministério Público.

Parágrafo Único – Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

Art. 7º - O requerimento para instauração da Reurb pelos legitimados previstos no artigo 6.º deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

a. Requerimento com descrição da área a ser regularizada, bem como a indicação da modalidade de Reurb;

b. Documentos que comprovem a posse, tais como: contrato de compra e venda, cessão de posse, guias de pagamento de IPTU, formal de partilha, ata notarial, dentre outros;

c. RG, CPF, Registro civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge;

d. Termo de responsabilização pela veracidade das informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados;

§1.º - Nas hipóteses de requerimento de regularização coletiva, através das entidades previstas no inciso II, bem como pelos órgãos públicos previstos nos incisos I, IV e V, será dispensada a apresentação dos documentos previstos nas letras "c", "d" e "e", podendo tais documentos relativos a cada um dos beneficiários serem aposentados conjuntamente ao projeto de regularização fundiária.

C.M.C.M
Secretaria
Processo nº 69/23
Rubrica Fls 19

§2.º - Caso o requerimento seja apresentado de forma coletiva por organizações sociais, organização da sociedade civil de interesse específico, cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações com finalidade de regularização fundiária urbana, deverá ser juntado ao requerimento cópia dos atos constitutivos, atas de eleição da diretoria e cartão do CNPJ.

Art. 8º - Após o protocolo do requerimento dos legitimados previstos no art. 6.º, o Município dará prosseguimento aos procedimentos necessários, com a realização dos seguintes atos:

a. Classificação da modalidade de Reurb;

b. Notificação dos proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados ou aqueles discriminados em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da REURB, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;

c. Intimação do requerente para apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, o projeto de regularização fundiária;

d. Caso os documentos não estejam em ordem, o Município intimará o requerente para apresentar outros documentos legalmente previstos, ficando o procedimento suspenso até a sua regularização pelo interessado;

§1.º - Nas hipóteses de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos no âmbito da Procuradoria Geral do Município.

§2.º - A notificação do proprietário e dos confinantes será feita via Correios ou pessoalmente, com aviso de recebimento, no endereço que contas da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§3.º - A notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, conforme constar do título, nos seguintes casos:

I - Terceiros eventualmente interessados;

II - Proprietário e confinantes não localizados; e

III - Recusa em receber a notificação por qualquer motivo.

§4.º - A ausência de manifestação dos indicados referidos no §2.º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

Art. 9.º - Considera-se outorgado o consentimento mencionado no §1.º do artigo 31 da Lei 13.465/17, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo ocupante justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida 30 (trinta) dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o ocupante ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel objeto da regularização fundiária;

§1.º - São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o ***caput:***

I - Compromisso ou recibo de compra e venda;

II - Cessão de direitos e promessa de cessão;

III - Pré-contrato;

IV - Proposta de compra;

V - Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI - Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII - Escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII - Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Art. 10 - O projeto de regularização fundiária deverá conter:

I – Levantamento planimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II – Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III – Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – Projeto urbanístico;

V – Memoriais descritivos;

VI – Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII – Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII – Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX – Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

C.M.C.M
Secretaria
Processo nº 69/23
Rubrica Fls 21

X – Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§1.º Na Reurb-S, quando a responsabilidade de implantação da infraestrutura essencial for do Município, será dispensada a apresentação do cronograma físico previsto no inciso IX e do termo de compromisso previsto no inciso X deste artigo.

§2.º O projeto de regularização fundiária não será exigido quando o núcleo já possuir projeto de loteamento aprovado, pendente apenas de titulação dos ocupantes;

§3.º De acordo com o grau de irregularidade no núcleo urbano informal, poderão ser dispensados os documentos previstos nos incisos III, VI, VII, VIII, IX e X do caput.

Art. 11 – Para os fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I – Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
II – Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
III – Rede de energia elétrica domiciliar;
IV – Soluções de drenagem, quando necessário.

Parágrafo único – Em caso de imóveis situados na zona rural, poderão ser utilizadas fossas sépticas para coleta de esgoto, bom como sistema de energia solar individual para cumprimento dos requisitos previstos nos incisos II e III, respectivamente.

Art. 12 - Na REURB-E caberá ao Prefeito Municipal definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I – Implantação dos sistemas viários, quando for o caso;
II – Implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
III - Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§1º - As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

Art. 13 – A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

C.M.C.M
Secretaria
Processo nº 69/23
Rubrica Fls 22

I – o nome do núcleo urbano regularizado;
II – sua localização;
III – a modalidade de regularização;
IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
VI – a listagem contendo os nomes dos ocupantes que houverem adquirido à respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a filiação, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da célula de identidade.

Art. 14 – A Legitimação Fundiária será concedida aos ocupantes do imóvel particular que comprovar posse com ânimo de dono, de maneira continua e sem oposição superior a 5 (cinco) anos, comprovados através de documentos idôneos como promessa de compra e venda, formal de partilha, contrato de doação, cessão de posse, certidão do cadastro imobiliário do município, guia de pagamentos de tributos, auto de constatação do Município e outros documentos.

§1º- Para fins de atendimento do prazo previsto no caput, será permitida a soma da posse com o possuidor anterior.

§2º - Na hipótese de o beneficiário não comprovar os requisitos do caput deste artigo, será concedida a legitimação da posse.

Art. 15 – Os beneficiários da REURB-S serão isentos de taxas e tributos relativos a regularização fundiária, ou seja, taxas e Imposto Municipal de Transmissão de Bens Imóveis.

Parágrafo Único – Na REURB–E os loteadores ou empreendedores pagarão as taxas municipais relativas à aprovação de loteamentos, previstas no Código Tributário Municipal.

Art. 16 – Na REURB-E os beneficiários pagarão ao Município o valor determinado em Decreto do Executivo Municipal, por cada lote a ser regularizado, a título de preço único.

Art. 17 – Nas averbações de construções realizadas perante a REURB, ficará dispensada a apresentação do "habite-se" e de certidões negativas de tributos municipais, podendo a REURB ser utilizada, também, para regularizar edificações em imóveis já registrados.

Art. 18 - Fica o Município autorizado conceder títulos de domínios (legitimação fundiária) para os imóveis públicos municipais já ocupados anteriormente a 22 de dezembro de 2016 por população de baixa renda.

C.M.C.M
Secretaria
Processo nº 69/23
Rubrica Fls 23

Art. 19 – As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta das dotações consignadas no orçamento do Município ou de créditos adicionais, conforme legislação de referência.

Art. 20 – Aplicam-se subsidiariamente as normas contidas na Lei Federal n.º 13.465/17, bem como demais legislações federal, estadual e municipal referente à regularização fundiária urbana.

Art. 21 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Prefeito Rozendo Fontes Tavares, 11 de abril de 2023.

Nathália Silveira Braga
Presidente

Nathália Silveira Braga
– Presidente da Câmara –
Biênio 2023-2024

Diário Oficial

Ano 20 | Nº 49| 18 de Abril de 2023

Secretaria
Processo nº 69/23
Rubrica Fls 24

LEI N.º 1.853/2023.

INSTITUI NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DE MACABU/RJ OS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB.

VALMIR TAVARES LESSA, Prefeito do Município de Conceição de Macabu, Estado do Rio de Janeiro, usando das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do município e demais normas disciplinadoras da matéria, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte

LEI:

Art. 1º Fica instituída, no âmbito do Município de Conceição de Macabu, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB, os quais abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, disciplinados pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 2º – O objetivo da REURB no âmbito do Município de Conceição de Macabu é a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, inclusive aqueles situados no âmbito rural, concedendo o título registral ao respectivo titular, preferencialmente à mulher.

§1º – A REURB considera núcleo informal os decorrentes de parcelamento clandestinos, irregulares, ou aqueles dos quais a maioria dos ocupantes não possuem títulos de propriedade, por qualquer motivo, a ser superado pela Lei nº 13.465/17.

§2º – Para efeitos de aplicação do REURB, considera-se parcelamento irregular aquele onde houver divergência entre o projeto de loteamento aprovado e a situação atual do loteamento.

§3º – Para que se aplique a REURB em loteamentos registrados pendentes apenas de titulação dos atuais ocupantes, será necessário que ocorra uma das seguintes hipóteses:

A – Os loteadores, pessoa jurídica, já tenha encerrado as suas atividades;

B – Loteador, pessoa física, já falecida, independente de existência de herdeiros;

C – O atual ocupante adquiriu o imóvel de terceiro e não de loteador;

D – Houve alterações nas dimensões da unidade imobiliária que constavam no projeto de loteamento;

E – O ocupante possui renda inferior ao teto da REURBs;

F – Outros motivos devidamente justificados que impedem o registro pelos meios ordinários.

Art. 3º – Constituem objetivos da REURB:

I – Identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

II – Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regulariext6rajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado do Rio de Janeiro, o Município de Conceição de Macabu e a sociedade;

III – Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

IV – Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado do Rio de Janeiro, o município de Conceição de Macabu e a sociedade;

V – Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

VI – Garantir o direito social à moradia digna e as condições de vida adequadas;

VII – Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e

VIII – Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e uso do solo.

§1º – Para fins de REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios previstas na legislação Federal, Estadual e Municipal.

§2º – Os núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais poderão ser objeto da REURB, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 4º – A REURB compreende duas modalidades:

I – REURB de interesse social – REURB-S – aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar seja inferior a 5 (cinco) salários-mínimos;

II – REURB de interesse específico – REURB-E – aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

Art. 5º – Os procedimentos administrativos da REURB poderão ser regulamentados por Decreto Municipal em até 60 dias após a publicação desta lei, sendo que a ausência do Decreto não impede o processamento do requerimento feito pelos legitimados.

Parágrafo Único – Fica o Município autorizado a celebrar Termo de Ajustamento de Compromisso (TAC) com proprietários, incorporadores, loteadores e beneficiários, visando o cumprimento dos procedimentos de implantação da infraestrutura essencial, equipamentos públicos ou comunitários, implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, bem como dos estudos técnicos necessários.

Art. 6º – Poderão requerer REURB:

I – A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II – Seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano e regularização fundiária urbana;

III – Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV – A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V – Ministério Público.

Parágrafo Único – Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

Art. 7º - O requerimento para instauração da Reurb pelos legitimados previstos no artigo 6.º deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

a. Requerimento com descrição da área a ser regularizada, bem como a indicação da modalidade de Reurb;

b. Documentos que comprovem a posse, tais como: contrato de compra e venda, cessão de posse, guias de pagamento de IPTU, formal de partilha, ata notarial, dentre outros;

c. RG, CPF, Registro civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge;

d. Termo de responsabilização pela veracidade das informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados;

§1.º - Nas hipóteses de requerimento de regularização coletiva, através das entidades previstas no inciso II, bem como pelos órgãos públicos previstos nos incisos I, IV e V, será dispensada a apresentação dos documentos previstos nas letras "c", "d" e "e", podendo tais documentos relativos a cada um dos beneficiários serem aposentados conjuntamente ao projeto de regularização fundiária.

§2.º - Caso o requerimento seja apresentado de forma coletiva por organiza-

ções sociais, organização da sociedade civil de interesse específico, cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações com finalidade de regularização fundiária urbana, deverá ser juntado ao requerimento cópia dos atos constitutivos, atas de eleição da diretoria e cartão do CNPJ.

Art. 8º - Após o protocolo do requerimento dos legitimados previstos no art. 6.º, o Município dará prosseguimento aos procedimentos necessários, com a realização dos seguintes atos:

a. Classificação da modalidade de Reurb;
b. Notificação dos proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados ou aqueles discriminados em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da REURB, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;
c. Intimação do requerente para apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, o projeto de regularização fundiária;
d. Caso os documentos não estejam em ordem, o Município intimará o requerente para apresentar outros documentos legalmente previstos, ficando o procedimento suspenso até a sua regularização pelo interessado;

§1.º - Nas hipóteses de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos no âmbito da Procuradoria Geral do Município.

§2.º - A notificação do proprietário e dos confinantes será feita via Correios ou pessoalmente, com aviso de recebimento, no endereço que contas da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§3.º - A notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, conforme constar do título, nos seguintes casos:

I - Terceiros eventualmente interessados;
II - Proprietário e confinantes não localizados; e
III - Recusa em receber a notificação por qualquer motivo.

§4.º - A ausência de manifestação dos indicados referidos no §2.º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

Art. 9.º - Considera-se outorgado o consentimento mencionado no §1.º do artigo 31 da Lei 13.465/17, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo ocupante justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida 30 (trinta) dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o ocupante ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel objeto da regularização fundiária;

§1.º - São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o ***caput:***

I - Compromisso ou recibo de compra e venda;
II - Cessão de direitos e promessa de cessão;
III - Pré-contrato;
IV - Proposta de compra;
V - Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
VI - Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
VII - Escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
VIII - Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Art. 10 - O projeto de regularização fundiária deverá conter:

I – Levantamento planimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
II – Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
III – Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
IV – Projeto urbanístico;
V – Memoriais descritivos;
VI – Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
VII – Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
VIII – Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
IX – Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;
X – Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§1.º Na Reurb-S, quando a responsabilidade de implantação da infraestrutura essencial for do Município, será dispensada a apresentação do cronograma físico previsto no inciso IX e do termo de compromisso previsto no inciso X deste artigo.

§2.º O projeto de regularização fundiária não será exigido quando o núcleo já possuir projeto de loteamento aprovado, pendente apenas de titulação dos ocupantes;

§3.º De acordo com o grau de irregularidade no núcleo urbano informal poderão ser dispensados os documentos previstos nos incisos III, VI, VII, VIII, IX e X do caput.

Art. 11 – Para os fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I – Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
II – Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
III – Rede de energia elétrica domiciliar;
IV – Soluções de drenagem, quando necessário.

Parágrafo único – Em caso de imóveis situados na zona rural, poderão ser utilizadas fossas sépticas para coleta de esgoto, bom como sistema de energia solar individual para cumprimento dos requisitos previstos nos incisos I e III, respectivamente.

Art. 12 - Na REURB-E caberá ao Prefeito Municipal definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I – Implantação dos sistemas viários, quando for o caso;
II – Implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos e comunitários, quando for o caso; e
III - Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§1º - As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

Art. 13 – A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

Secretaria
Processo nº 89/23
Rubrica Fls 26

II – sua localização;
III – a modalidade de regularização;
IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
VI – a listagem contendo os nomes dos ocupantes que houverem adquirido à respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a filiação, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da célula de identidade.

Art. 14 – A Legitimação Fundiária será concedida aos ocupantes do imóvel particular que comprovar posse com ânimo de dono, de maneira continua e sem oposição superior a 5 (cinco) anos, comprovados através de documentos idôneos como promessa de compra e venda, formal de partilha, contrato de doação, cessão de posse, certidão do cadastro imobiliário do município, guia de pagamentos de tributos, auto de constatação do Município e outros documentos.

§1º- Para fins de atendimento do prazo previsto no caput, será permitida a soma da posse com o possuidor anterior.

§2º - Na hipótese de o beneficiário não comprovar os requisitos do caput deste artigo, será concedida a legitimação da posse.

Art. 15 – Os beneficiários da REURB-S serão isentos de taxas e tributos relativos a regularização fundiária, ou seja, taxas e Imposto Municipal de Transmissão de Bens Imóveis.

Parágrafo Único – Na REURB–E os loteadores ou empreendedores pagarão as taxas municipais relativas à aprovação de loteamentos, previstas no Código Tributário Municipal.

Art. 16 – Na REURB-E os beneficiários pagarão ao Município o valor determinado em Decreto do Executivo Municipal, por cada lote a ser regularizado, a título de preço único.

Art. 17 – Nas averbações de construções realizadas perante a REURB, ficará dispensada a apresentação do "habite-se" e de certidões negativas de tributos municipais, podendo a REURB ser utilizada, também, para regularizar edificações em imóveis já registrados.

Art. 18 - Fica o Município autorizado conceder títulos de domínios (legitimação fundiária) para os imóveis públicos municipais já ocupados anteriormente a 22 de dezembro de 2016 por população de baixa renda.

Art. 19 – As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta das dotações consignadas no orçamento do Município ou de créditos adicionais, conforme legislação de referência.

Art. 20 – Aplicam-se subsidiariamente as normas contidas na Lei Federal n.º 13.465/17, bem como demais legislações federal, estadual e municipal referente à regularização fundiária urbana.

Art. 21 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 14 de abril de 2023.

VALMIR TAVARES LESSA
- Prefeito -

