



Câmara Municipal de Quissamã
Estado do Rio de Janeiro

AUTÓGRAFO

LEI Nº 1682 DE 07 DE JUNHO DE 2017.

**“DISPÕE SOBRE MEDIDAS VOLTADAS À
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE
SOCIAL EM IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE QUISSAMÃ
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE QUISSAMÃ**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que, com a aprovação da Câmara Municipal de Quissamã, sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social no Município de Quissamã, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos imóveis em situação irregular, ou daqueles localizados em assentamentos ou por ocupações irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, estabelece-se:

I - área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos **perímetros urbanos** definidos pela Lei Complementar nº 002, de 13 de novembro de 2006, do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã, ou por outra que venha competir;



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

II - área de uso público: aquela que se refere ao sistema viário ou destinada à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

III - equipamento comunitário: aquela área destinada às edificações e/ou instalação dos equipamentos de educação, saúde, segurança, cultura, esporte, turismo, lazer, recreação e do convívio social;

IV - infraestrutura básica: aquela área definida às edificações e/ou instalação dos equipamentos de mobilidade urbana, de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de limpeza urbana e da coleta e manejo de resíduos sólidos e sistema de manejo de águas pluviais;

V - imóvel irregular: aquele imóvel que se definir sob situação e/ou condição de informalidade e localizado em área permissível à Regularização Fundiária de Interesse Social, nos termos da legislação aplicável à espécie;

VI - assentamento informal: assentamento urbano, compreendendo ocupação e o parcelamento irregular ou clandestino, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupado predominantemente para fins de moradia e implantado sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

VII - demarcação de terreno para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social: procedimento técnico-administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária, cadastra e demarca o imóvel, definindo limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar os ocupantes e qualificar a natureza e o tempo da respectiva posse.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

§ 2º - Fica estabelecido como Ente Público Municipal o Município de Quissamã ou quaisquer das suas autarquias da administração, direta e indireta.

§ 3º - Nos termos desta Lei, compreende-se por “destinatário” àquele membro titular integrante da família beneficiária da titulação que se encontra no uso de imóvel como moradia, observado o Parágrafo único, art. 2º e § 8º, art. 28, ambos, desta Lei, desde que esta moradia não seja proveniente de loteamento construído em data posterior à publicação desta Lei, irregularmente, ou que venha, à posteriori, se definir em inobservância ou desobediência Lei Complementar nº 002, de 13 de novembro de 2006, do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã.

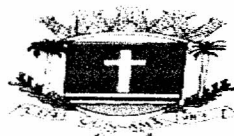
§ 4º - Denominar-se-á “Escritura Cidadã” para fins de compreensão popular e divulgação, a titulação a que se refere o *caput* deste artigo.

Art. 2º - Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelo Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e das diretrizes de política habitacional instituídas pelo Município de Quissamã, a Regularização Fundiária de Interesse Social deve-se pautar pelas seguintes diretrizes:

I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis e esferas de governo;

III - controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ou futuras ocupações ilegais, inclusive, na área objeto de regularização;



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

IV - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V - participação da população interessada em todas as etapas do processo de regularização, com a criação de comissão para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social, formada por representantes da Administração Pública interessada e com a articulação das associações de moradores e das lideranças existentes em cada localidade inserida no referido programa;

VI - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Parágrafo único - Em conformidade com a Legislação Federal - inciso VII, art. 47 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, entende-se por beneficiários desta Lei, sejam as famílias beneficiárias com renda familiar mensal não superior a 05 (cinco) salários-mínimos e que não sejam quaisquer dos membros da família, proprietário, beneficiário, destinatário, concessionário ou permissionário de outro imóvel, urbano ou rural, que devidamente representada para fins de titulação pelo destinatário titular, observados os termos do § 3º, art. 1º desta Lei.

Art. 3º - A ocupação irregular do solo existente nos perímetros urbanos do município de Quissamã para fins de moradia define-se ser objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei, sem prejuízo da legislação estadual e federal, no que for pertinente.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, estabelece-se:

I - a área de interesse social, objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social e com processo constituído através dos dispostos no Termo de Cooperação Técnica nº 005/2015, firmado entre o Município de Quissamã e o Estado, através do Instituto de Terras do Estado do Rio de Janeiro – ITERJ, ou por outro órgão que venha competir, basificado no art. 182 da



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

Constituição da República de 88, na Emenda Constitucional nº 26/2000 que altera redação do art. 6º da CFRB/88 e na Lei Federal nº 10.257/2001, com advento do art. 50 da Lei Federal nº 11.977/2009, da Lei Complementar Estadual nº 131/2009 e da Emenda Constitucional (E) nº 42/2009, com avanço presente na Lei Complementar Estadual nº 144/2012, sem prejuízo da Lei Orgânica Municipal e da Lei Complementar nº 002/2006 que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã, dar-se-á por garantida o direito e priorizada na regularização fundiária estabelecida pela presente Lei;

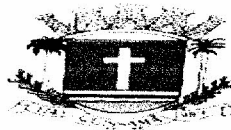
II - norma disciplinadora da Regularização Fundiária de Interesse Social em imóvel localizado nos núcleos comunitários ou comunidades, no âmbito territorial do município de Quissamã, situados em áreas urbanas ou rurais;

III - norma disciplinadora da Regularização Fundiária de Interesse Social em imóvel do Município de Quissamã e das suas autarquias da administração, direta e indireta;

IV – a priorização na Regularização Fundiária de Interesse Social dos imóveis do Município de Quissamã e das suas autarquias da administração, direta e indireta, têm como destino o projeto habitacional de interesse social, preferencialmente utilizando-se o instrumento de concessão de direito real de uso, doação, venda, permissão ou concessão de uso especial, para fins de moradia e do direito de uso de superfície.

§ 2º - Esta Lei estabelece norma disciplinadora da Regularização Fundiária de Interesse Social, em imóvel localizado em todas as áreas situadas no âmbito do espaço territorial do município de Quissamã, respeitada a Carta Constitucional de 1988 e Disposições Constitucionais Transitórias, o Código Florestal, a Legislação Ambiental, a Lei Complementar nº 002/2006 do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã e quando for o caso, legislação aplicável à espécie.

§ 3º - Para os efeitos desta Lei, considera-se:



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

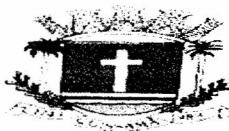
I - regularização fundiária: o conjunto de ações e medidas de cunho jurídico, urbanístico, ambiental e social, promovido pelo Poder Público, por razões e propósitos de interesse social ou de interesse específico, que visem adequar o imóvel em situação irregular ou aquele localizado em assentamento ou por ocupação irregular preexistente às conformações legais e, à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito fundamental social à moradia e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II - regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária do imóvel em situação irregular ou aquele localizado em assentamento ou por ocupação irregular, predominantemente por população de baixa renda quando se enquadrar nos critérios estabelecidos no inciso VII, art. 47 da Lei Federal nº 11.977/2009, observado o disposto no Parágrafo único, art. 2º desta Lei;

III - regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária do imóvel em situação irregular ou daquele localizado em assentamento ou por ocupação irregular, ou ainda, que se defina encontrar-se em área de risco ou que serve de moradia, reconhecidamente, à família de cultura tradicional e/ou popular, na qual, não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV - ocupação irregular: aquela decorrente de assentamento informal ou de loteamento, ou desmembramento não aprovado pelo Poder Público Municipal ou implantado em desacordo com Licença Municipal, ou ainda sem o respectivo Registro de Imóveis;

V - plano de regularização fundiária: urbanização de ocupação irregular, decorrente ou não de assentamento informal, ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo Poder Público, ou implantado em desacordo com Licença Municipal, ou sem o respectivo Registro de Imóveis promovendo, necessariamente, implantação de projeto de ordenamento espacial e de habitação



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

de interesse social, com norma diferenciada tanto para o local a ser urbanizado, quanto para a área que atenda a demanda excedente.

§ 4º - A constatação da existência de assentamento informal ou de irregular parcelamento do solo, se estabelece mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou técnica que substitua, ou por meio de provas documentais, que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério da Administração Pública, que a ocupação se encontra consolidada nos termos do inciso II, art. 47 da Lei Federal nº 11.997/2009, até a data de publicação desta Lei.

Art. 4º - Pode ser objeto do Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Parágrafo único - Para a aprovação de novos ou futuros empreendimentos de parcelamento do solo na área remanescente aplicar-se-á os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na Legislação Municipal, que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano, observados os dispostos na Lei Complementar nº 002/2006 do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã.

Art. 5º - Observados os dispostos previstos nesta Lei, naqueles que dispõem sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, observados a Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã, os projetos a que se definam deste Programa Regularização Fundiária de Interesse Social, podem definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive tocantes às faixas de Área Ambiental de Preservação Permanente (APP), e que devem ser respeitadas.

Art. 6º - Na Regularização Fundiária de Interesse Social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I - do sistema viário;



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

II - da infraestrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários, espaços livres de uso público e áreas verdes, se definidos no projeto habitacional de interesse social e de regularização fundiária;

IV - a provisão habitacional em casos de remoção; e

V - a recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

Parágrafo único - Os encargos previstos no *caput* deste artigo devem ser facultados de compartilhamento com os concessionários ou permissionários e, com os destinatários, a critério do Poder Executivo Municipal, desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já existentes, tenham sido realizados pelo Poder Público ou pelos moradores, considerando-se o poder aquisitivo da população a ser inserida.

Art. 7º - Cabe ao Poder Executivo Municipal ou aos seus concessionários ou permissionários, para implantação do Programa da Regularização Fundiária de Interesse Social, podendo-se, em parceria ou solitariamente, elaborar plano de regularização fundiária sustentável, quando:

I - houver responsável titular pela implantação da ocupação irregular;

II - houver participação do setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal e no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã;

III - houver participação de cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras entidades da sociedade civil, sem fins lucrativos.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

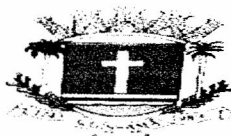
§ 1º - O projeto de regularização de parcelamento de solo deve ser assinado por profissional habilitado, seguidos os trâmites de praxe, e pelo titular responsável pela iniciativa de regularização.

§ 2º - Na hipótese de regularização fundiária que, requerida nos termos deste artigo, faculta ao Poder Executivo Municipal, por meio de ação discricionária, e sem custos aos destinatários, na elaboração de plano ou projeto de regularização fundiária sustentável e dá providência aos respectivos documentos, segundo critérios estabelecidos pelo órgão responsável, que deverá definir em cada caso solicitado sobre a concessão do respectivo benefício.

§ 3º - O procedimento de análise e aprovação de plano ou projeto de regularização fundiária pode ser efetuado pelo Poder Executivo Municipal ou através de parceria com a sociedade civil, sem fins lucrativos, inserida no Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social, em conjunto ou separadamente, podendo-se, inclusive, sem prejuízo da Lei das Licitações e Contratos, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, subsidiar recursos para tais finalidades.

§ 4º - O procedimento de análise e aprovação de plano ou projeto de regularização fundiária, ouvido o Conselho de Urbanismo do Município de Quissamã – CONQUISS, deve ser analisado por comissão específica, constituída para o Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social composta no mínimo de sete (07) membros, sendo: 01 (um) membro indicado pelo Poder Legislativo, 01 (um) membro indicado pela sociedade civil organizada, sem fins lucrativos, e que deverá ser morador da própria comunidade e 05 (cinco) membros, a serem indicados por representantes dos órgãos municipais inerentes a: Governo, Procuradoria, Administração, Fazenda, Urbanismo, Meio Ambiente, Assistência Social, Habitação, Cultura, Lazer, Esporte, Educação, Saúde, Segurança Pública, Defesa Civil, Serviços Públicos, Obras, Agricultura, Pesca, Desenvolvimento Econômico, Turismo, e regulamentada mediante Portaria Municipal.

§ 5º – Nas hipóteses em que o imóvel inserido no Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social do Município de Quissamã encontrar-se localizado em loteamento, preexistente



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

ou não, sob condição irregular junto ao Município de Quissamã, ou seja, em desobediência à legislação aplicável à espécie, por não atendidos os quesitos do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã, não isenta o responsável legal pelo referido loteamento quanto às responsabilidades civis e penais previstas na Lei Federal nº 6.766/79, sem prejuízo das demais legislações aplicáveis.

§ 6º – Do que trata o parágrafo anterior, o Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social do Município de Quissamã, ao apurar as irregularidades e respectivos responsáveis, deverá informar ao Prefeito, que determinará à Procuradoria Geral do Município a adoção das providências legais.

TÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO I

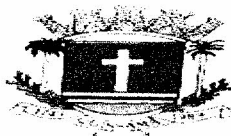
DA IDENTIFICAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS MUNICIPAIS PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Do Inventário dos Imóveis Municipais

Art. 8º - Os bens imóveis pertencentes ao Município de Quissamã e demais entes da Administração Pública, direta e indireta, devem ser objeto de medidas de identificação, inventário, registro e fiscalização, bem como de regularização das ocupações neles existentes.

Parágrafo único - Incluem-se como bens imóveis para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social, sem prejuízo dos regulamentos e atos normativos estabelecidos pelos órgãos



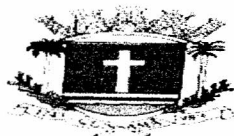
Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

§ 1º - É vedada a regularização fundiária de ocupações específicas que, no projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, sejam identificadas por serem situadas em áreas sujeitas a inundações, deslizamentos de terra, movimentos de massa rochosa e outras situações de risco, ou as que se encontrem em áreas sujeitas à extração de minérios e destinadas às Zonas Especiais de Negócios – ZEN e às atividades de logística e apoio à produção de petróleo e gás na Bacia de Campos, observadas as definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã.

§ 2º - É vedada a regularização fundiária de ocupações específicas que, no projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, sejam identificadas como situadas em áreas de interesse ambiental ou em áreas pertencentes ao Parque Nacional da Restinga de Jurubatiba e nos limites previstos do seu entorno e bolsão, e nas Áreas Ambientais de Preservação Permanente (APP), ou ainda, nas margens de córregos, rios, lagoas e do oceano Atlântico, exceto nos casos das populações ribeirinhas, dos pescadores e das populações, reconhecidamente, de cultura tradicional e/ou popular, que utilizadas como moradia há mais de 05 (cinco) anos, que salvaguardados por legislação aplicável à espécie, respeitados as disposições do Parágrafo único, art. 8º desta Lei, sem prejuízo do Código Florestal e da Legislação Ambiental pertinente, e de observados os dispositivos na Lei Complementar nº 002/2006, de que trata do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã.

§ 3º - É vedada a regularização fundiária de ocupações específicas que, no projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, sejam identificadas como situadas em áreas de preservação de patrimônio histórico ou patrimônio da humanidade, exceto àqueles bens imóveis utilizados como moradia há mais de 05 (cinco) anos, observadas as disposições do Parágrafo único, art. 8º desta Lei.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

§ 4º - É vedada a regularização fundiária de ocupações específicas que, no projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, sejam identificados como bens imóveis utilizados na forma prevista nos incisos II, III, IV, § 1º, art. 1º desta Lei, e os destinados e utilizados para o fomento do comércio local, inclusive, àqueles, que de forma geral encontrem-se utilizados por interesse de uso comum da população ou da comunidade local, que se regem por Legislação Municipal própria, inclusive àqueles denominados “quiosques”, normalmente localizados nas praças, nas vias públicas do município, no interior ou anexo de prédios e de edificações dos órgãos públicos.

§ 5º - É vedada a regularização fundiária de ocupações específicas que, no projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, se referem ao Complexo Cultural Fazenda Machadinha, na localidade de Machadinha, sejam identificados como bens imóveis utilizados na forma prevista nos incisos II, III, IV, § 1º, art. 1º, sem prejuízo do Parágrafo único, art. 22, ambos, desta Lei, e os destinados e utilizados para o fomento do comércio local, que se regem por Legislação Municipal própria, e àqueles, que de forma geral encontrem-se destinados a serem utilizados do interesse de uso comum da população da comunidade local e no fomento ao turismo e na preservação do patrimônio histórico e cultural, inclusive, os que por Lei Municipal, denominados: “Ruínas da Casa Grande”; “Capela Nossa Senhora do Patrocínio”; “Casa de Artes”; “Sede do PAIF - Programa de Atenção Integral à Família”; Sede do PETI - Programa de Erradicação do Trabalho Infantil”; “Sede do Ponto de Cultura”; “Sede da QUISSANET”; “Sala de Exposição permanente de Obras de Arte”, “Áreas de Lazer e de Esportes”; “Escola Pública”; “Unidades de Saneamento Básico”; “Unidade de Segurança Pública”, e outros que, por ventura, venham se constituir.

§ 6º - Dar-se-á a mesma redação do § 5º deste artigo, quanto à vedação da regularização fundiária de ocupações específicas que, no projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, se referem nas áreas certificadas pela Fundação Cultural Palmares do reconhecimento de comunidades remanescentes de quilombos através da Portaria nº 29, de 12/12/2006, da Fundação Cultural Palmares, Livro Cadastro Geral nº 02, Registro nº 689, Folha nº 199, em



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

competentes, legislações federais, estaduais ou municipais, observada a Constituição Federal da República do Brasil de 1988 e ADCT - Atos das Disposições Constitucionais Transitórias, os que tenham sido reconhecidos ou se encontrem em processo de reconhecimento de patrimônio histórico ou patrimônio da humanidade, ou os que tenham sido tombados ou se encontrem em processo de tombamento pelo IPHAN / INEPAC, e outros órgãos competentes, nacionais ou estrangeiros, ou ainda, os situados em Área Ambiental de Preservação Permanente (APP) e em Unidade de Conservação de Uso Sustentável, salvaguardados os dispositivos legais do Código Florestal e da Legislação Ambiental pertinente, que utilizados de moradia, e, observados as disposições da Lei Federal nº 11.977/2009, em condições de atender os quesitos do Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social.

Art. 9º - Compete aos Entes Públicos Municipais organizar e manter sistema de informações sobre os seus respectivos bens imóveis, que conterà, além de outros dados relativos a cada imóvel:

I - a localização e a área (localização, área, limites e confrontantes);

II - a respectiva matrícula no registro de imóveis competente;

III - o uso dado ao imóvel;

IV - a indicação da pessoa física ou jurídica à qual, por qualquer instrumento, o imóvel tenha sido destinado; e

V - o valor atualizado, se disponível.

Parágrafo único - Não se incluem para efeitos deste artigo, os bens imóveis que destinam ou se localizam em áreas definidas ao sistema viário e à edificação ou implantação de espaço livre de uso público, equipamentos comunitários, áreas verdes e infraestrutura básica, nos termos dos incisos II, III, IV, § 1º, art. 1º desta Lei.



Câmara Municipal de Quissamã
Estado do Rio de Janeiro

Seção II

**Da Demarcação de Terrenos para Fins de Regularização
Fundiária de Interesse Social**

Art. 10 - O Ente Público Municipal, preenchidos os quesitos legais, instaura o procedimento da Regularização Fundiária de Interesse Social da família beneficiária, identificando o destinatário a prover da titulação junto ao ITERJ - Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro, órgão estadual responsável pela Regularização Fundiária de Interesse Social, nos moldes do Termo de Cooperação Técnica nº 005/2015, firmado em 22 de setembro de 2015 com o Município de Quissamã, publicado em 25/09/2015 no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, Ano XLI - nº 176 - Parte I - Pág. 31, devidamente, apresentado ao conhecimento da Câmara Municipal de Quissamã e publicado no jornal diário oficial - Diário da Costa do Sol, Ano 12, nº 3658, Pág. 11, em 09/10/2015, ou por outro órgão estadual ou federal que venha competir, e que possui como objeto a transferência de conhecimento técnico-jurídico, logístico e estrutural, para que o Município de Quissamã possa dar continuidade ao programa institucional de regularização fundiária nas diversas comunidades populacionais existentes no seu âmbito territorial, viabilizando a interiorização da Regularização Fundiária de Interesse Social, nos termos previstos no inciso XXI, art. 4º do Decreto Estadual nº 26.818/2000.

§ 1º - Estabelece-se que, por meio do Termo de Cooperação Técnica nº 005/2015 firmado entre o Município de Quissamã e o ITERJ - Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro, ou por outro que venha competir, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e no cadastro dos ocupantes, o Ente Público poderá lavrar auto de demarcação dos imóveis.

§ 2º - O auto de demarcação deve ser instruído com:



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

I - planta de situação e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas, preferencialmente, georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como, seu número de matrícula ou transcrição e o nome do pretenso proprietário, quando houver;

II - planta de situação de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis, quando identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização fundiária;

III - certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;

IV - certidão passada pelo Ente Público Municipal competente de que a área pertence ao patrimônio do Município de Quissamã ou de suas autarquias da administração, direta e indireta, se for o caso;

V - cadastro dos ocupantes, elaborado pelo órgão responsável pela Regularização Fundiária de Interesse Social, no qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida dos antecessores, se for o caso;

VI - declaração dos ocupantes juridicamente capazes, que integrantes da família beneficiária, afirmando não serem possuidores ou proprietários, ou mesmo, nem beneficiários, cessionários ou permissionários de outro imóvel, urbano ou rural.

§ 3º - As plantas e memoriais mencionados nos incisos I, II, § 2º deste artigo, devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica no órgão competente, Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU-RJ ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA-RJ.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

Art. 11 - Encaminhado o auto de demarcação ao Registro de Imóveis, o Oficial, prenotando-o e autuando-o, proceder-se-á no prazo de 30 (trinta) dias, as buscas para identificação de matrículas ou transcrições correspondentes à área a ser regularizada e examinar-se-á os documentos apresentados, comunicando ao apresentante, de 01 (uma) única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro.

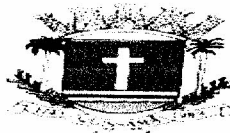
Art. 12 - Inexistindo matrícula ou transcrição anterior e apresentada a documentação em ordem, o Oficial deve abrir matrícula do imóvel em nome do respectivo Ente Público Municipal apresentante e registrar o auto de demarcação, tomando por base a planta e o memorial que o instruem.

Art. 13 - Havendo registro anterior, o Oficial do Registro de Imóveis deve notificar pessoalmente o titular de domínio, no imóvel, no endereço que constar do Registro Imobiliário ou no endereço fornecido pelo Ente Público Municipal, e por meio de edital, os confrontantes, ocupantes e terceiros interessados, para que, querendo, apresentem, no prazo de 15 (quinze) dias, da impugnação ao registro da demarcação.

§ 1º - Não sendo encontrado o titular de domínio, tal fato deve ser certificado pelo Oficial encarregado da diligência, que promoverá sua notificação mediante edital.

§ 2º - O edital deve conter o resumo do pedido de registro da demarcação, com a descrição que permita a identificação da área demarcada, e, devidamente, publicado por 02 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, em jornal de grande circulação local, dele constando o prazo de 15 (quinze) dias para impugnação.

§ 3º - A publicação dos editais de que trata este artigo deverá ser feita pelo Ente Público solicitante, que se obriga encaminhar ao Oficial do Registro de Imóveis dos exemplares dos jornais que os tenham publicado.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

Art. 14 - Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem que tenha havido ato de impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome do Ente Público solicitante e registrar o auto de demarcação, procedendo às averbações necessárias nas matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso.

Parágrafo único - Havendo registro de direito real sobre a área demarcada ou parte dela, o Oficial deverá proceder do cancelamento de seu registro em decorrência da abertura da nova matrícula em nome do Ente Público Municipal.

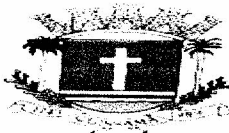
Art. 15 - Havendo impugnação, sem prejuízo do art. 56 da Lei Federal nº 11.977/2009, o Oficial do Registro de Imóveis proceder-se-á da ciência de seus termos ao Ente Público Municipal, que percebe por concedido o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar.

§ 1º - Não havendo acordo entre impugnante e o Ente Público Municipal solicitante, a questão deve ser encaminhada ao Juízo competente da Comarca, dando-se continuidade ao procedimento de registro relativo ao remanescente incontroverso.

§ 2º - Julgado improcedente a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao Registro de Imóveis para que o Oficial proceda na forma do art. 14 desta Lei.

§ 3º - Sendo julgado procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao Poder Público.

§ 4º - A prenotação do requerimento de registro da demarcação mantém-se por prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo Juiz ou até seu cancelamento a requerimento do Ente Público Municipal, não se aplicando às regularizações previstas nesta Seção o cancelamento por decurso de prazo.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

Art. 16 - A partir do registro do auto de demarcação, o Poder Público deve elaborar estratégia e incrementar ações cabíveis, em pleno cumprimento do Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social, nos termos dos artigos 17, 18 desta Lei.

CAPÍTULO II **DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** **DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 17 - No procedimento do Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social, obrigatoriamente, se dá por exigido, a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável, por sua iniciativa, de projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:

- I** - as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, relocadas;
- II** - as vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, as outras áreas destinadas a uso público, nos termos do inciso II, § 1º, art. 1º desta Lei;
- III** - as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social, cultural e ambiental da área ocupada, nos termos dos incisos III, IV, § 1º, art. 1º desta Lei, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
- IV** - as condições para garantia da segurança da população, inclusive, em casos de inundações, erosão e deslizamento de encostas, observado o art. 20 desta Lei;
- V** - a necessidade de adequação da infraestrutura básica, nos termos do inciso IV, § 1º, art. 1º desta Lei;



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

VI - a forma de participação popular e quanto ao exercício do controle social, na forma do inciso V, art. 2º desta Lei.

§ 1º - A Regularização Fundiária de Interesse Social que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel, dispensa apresentação do projeto mencionado no *caput* deste artigo.

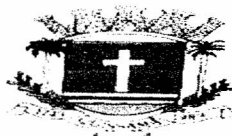
§ 2º - A Regularização Fundiária de Interesse Social poderá ser implantada em etapas, sendo que, neste caso, o projeto referido no *caput* deste artigo deve abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizado, em cada etapa respectiva.

§ 3º - O conteúdo do projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, no que se refere às plantas e desenhos e ao memorial descritivo, deve assegurar a indicação e o detalhamento das informações necessárias para o devido registro imobiliário.

Art. 18 - A implantação do Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da análise e da aprovação do projeto de regularização fundiária, ressalvada a hipótese do §1º, art. 17 desta Lei, bem como da emissão da respectiva Licença Municipal, sem prejuízo da Licença Ambiental, quando for o caso.

Art. 19 - O fato de não ter sido concluída a regularização jurídica quanto à situação dominial, não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público.

Art. 20 - O Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social de que se trata esta Lei, observará, sem prejuízo do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã, os dispostos nas legislações aplicáveis à espécie que venham definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para a área objeto de regularização.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

08/09/2006, devidamente publicado no Diário Oficial da União nº 232, Seção I, Pág. 59, de 13/12/2006, com observância do Decreto Presidencial nº 4.887, de 20 de novembro de 2003, da Presidência da República Federativa do Brasil, reconhecidas por Território Quilombola as áreas ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos: "Fazenda Machadinha" e as áreas adjacentes, que ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos: "Sítio Boa Vista", "Sítio Santa Luzia", "Bacurau" e "Mutum", sejam identificados como bens imóveis utilizados na forma prevista nos incisos II, III, IV, § 1º, art. 1º, sem prejuízo do Parágrafo único, art. 22, ambos, desta Lei, e os destinados e utilizados para o fomento do comércio local, que se regem por Legislação Municipal própria, e àqueles, que, de forma geral, encontrem-se destinados a serem utilizados do interesse de uso comum da população da comunidade local e no fomento ao turismo e na preservação do patrimônio histórico e cultural.

§ 7º - De que trata os §§ 5º, 6º deste artigo, quanto à ocupação para exploração e fomento ao comércio local, do turismo e da cultura, sem prejuízo da legislação pertinente, se destina à responsabilidade e do preferencial interesse, exclusivamente, aos membros das famílias beneficiárias, desde que remanescente da comunidade quilombola local, sem prejuízo do que compete o art. 45 desta Lei, por meio da livre concorrência, ou através de cessão, via contrato específico, à instituição de personalidade jurídica civil sem fins lucrativos que represente os interesses dos cidadãos remanescentes da comunidade quilombola local.

Art. 21 - Nos procedimentos referentes ao Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social a que se refere esta Lei, caberá ao Poder Público Municipal ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação ou o aproveitamento e manutenção:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

Parágrafo único - Poder-se-á admitir, também, no âmbito da Regularização Fundiária de Interesse Social em áreas públicas ocupadas, nos termos desta Lei, apresentação de projetos de operações urbanas consorciadas, observada a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO JURÍDICA DA SITUAÇÃO DOMINIAL

Seção I

Dos Pressupostos

Art. 22 - Estabelece-se por autorizado o Município de Quissamã e suas autarquias da administração, direta e indireta, nos termos desta Lei, a proceder da regularização jurídica da situação dominial de seus respectivos imóveis, quando ocupado por família carente, observados os termos do Parágrafo único, art. 2º desta Lei, utilizando, segundo o perfil socioeconômico dos membros da família ocupante e as características da área, dentre outros, os instrumentos previstos nos artigos 24 a 35 desta Lei.

Parágrafo único - O bem imóvel do Ente Público Municipal que, localizado nas áreas ocupadas por remanescentes da comunidade quilombola, que devidamente certificada de comunidade remanescente de quilombo pela Fundação Cultural Palmares, através da Portaria nº 29, de 12/12/2006, da Fundação Cultural Palmares, no Livro Cadastro Geral nº 02, Registro nº 689, Folha nº 199, em 08/09/2006, publicado no Diário Oficial da União nº 232, Seção I, Pág. 59, de 13/12/2006, que reconhecida por Território Quilombola as áreas ocupadas por remanescentes das comunidades quilombolas: "Fazenda Machadinha" e as áreas adjacentes ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos: "Sítio Boa Vista", "Sítio Santa Luzia", "Bacurau" e "Mutum", pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário por meio do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, do que trata o art. 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias e, em observância do Decreto Presidencial nº 4.887, de 20 de novembro de 2003, da



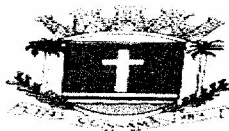
Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

Presidência da República Federativa do Brasil, a garantir dos direitos étnicos e territoriais dos remanescentes das comunidades dos quilombos, sem prejuízo do Parágrafo único, art. 8º e dos §§ 5º, 6º, 7º, art. 20 desta Lei, que visam a garantir a sustentabilidade destas comunidades, conciliando o interesse do Poder Público, serão destinados à titulação e propriedade, exclusivamente, para moradia destes remanescentes de quilombos, e dos seus sucessores, '*ad aeternum*', por quanto ali fizerem de moradia.

Art. 23 - É vedada a Regularização Fundiária de Interesse Social de ocupações:

- I - que ocorreram após prazo inferior dos 05 (cinco) anos já passados da publicação desta Lei;
- II - cujo destinatário titular ou quaisquer dos membros da família beneficiária possua renda familiar mensal superior a 05 (cinco) salários mínimos;
- III - cujo destinatário ou quaisquer dos membros da família beneficiária seja possuidor, concessionário, permissionário, superficiário, destinatário, possuidor ou proprietário de outro imóvel, urbano ou rural;
- IV - que estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas destinadas para: uso comum da população, segurança pública ou segurança nacional, preservação ambiental ou necessária à preservação dos ecossistemas naturais, vias de comunicação ou reservadas para construção de hidrelétricas ou congêneres, uso público para construção e instalação de equipamentos comunitários e infraestrutura básica, nos termos dos incisos II, III, IV, § 1º, art. 1º desta Lei, de interesse público notório, sítios arqueológicos, população de cultura tradicional ou popular, reconhecidamente, ou comunidades remanescentes de quilombos, sem prejuízo daquelas que, ocupadas pelos remanescentes ou sucessores, que se utilizam como suas moradias, que ainda existentes nas comunidades, ressalvados os casos especiais, autorizados na forma da lei, observadas as disposições elencadas no art. 20 desta Lei.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

Seção II

Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 24 - No bem imóvel do Ente Público Municipal permite-se utilizar de objeto de concessão de direito real de uso, como direito real resolúvel, gratuitamente, ou em condições especiais, por tempo certo ou indeterminado, a ser firmado com seus próprios ocupantes, quando naqueles for constatada a existência de:

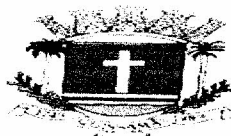
I - residência construída ou imóvel ocupado e utilizado na forma de moradia;

II - estabelecimento de uso não residencial de âmbito local com área máxima até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) sem prejuízo da Lei Complementar nº 002/2006 - do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã e da Legislação Municipal própria e cabível à espécie;

III - imóvel localizado em Zona Especial de Interesse Social ou Área Especial de Interesse Social, conforme dispositivos legais previstos na Lei Complementar nº 002/2006 - do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Quissamã, sem prejuízo da Lei Orgânica Municipal.

Art. 25 - A concessão de uso deve ser contratada, por instrumento público ou particular, e deverá ser registrada e cancelada no Registro de Imóveis.

§ 1º - Desde o registro da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do bem imóvel para os fins estabelecidos no contrato e, sem prejuízo do art. 45 desta Lei, responde, ou, a critério previamente definido, solidariamente ou não, com os membros da família beneficiária, por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

§ 2º - Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

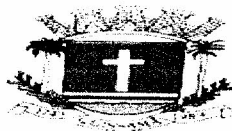
§ 3º - A Concessão de Direito Real de Uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato intervivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência, sem prejuízo do Parágrafo único, art. 8º e art. 20 §§ desta Lei, salvaguardados os dispostos da Carta Constitucional de 88 e ADCT - Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, no seu art. 68, no que trata das áreas ocupadas por população remanescente de quilombos.

§ 4º - Extingue-se a Concessão de Direito Real de Uso se o concessionário ou quaisquer membros da família, adquirir a titulação de destinatário, ou ainda, quando quaisquer membros de família beneficiária se enquadrar na qualidade de possuidor ou proprietário de outro imóvel, ou detiver a Concessão de Direito Real de Uso de outro imóvel, em ambos os casos, seja urbano ou rural.

Seção III

Da Venda

Art. 26 - Nos imóveis do Ente Público Municipal, desde que ouvido o Poder Legislativo, estabelece-se por permissível serem alienados aos próprios ocupantes, nas hipóteses do art. 24, incisos, sem prejuízo do art. 23, ambos, desta Lei, mediante prévia avaliação, observados os critérios fixados em contrato específico, por instrumento de escritura pública de compra e venda ou particular de promessa de compra e venda, que deverá ser registrado e cancelado no Registro de Imóveis, nos termos do art. 27, podendo o pagamento ser efetuado em até 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais e consecutivas, observando-se como valor mínimo da prestação a quantia equivalente a 10% (dez por cento) do valor do salário-mínimo nacional, em vigência.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

Parágrafo único - Sob qualquer hipótese aplicar-se-á os dispositivos desta Lei, do Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social, nos casos em que o imóvel venha se constatar sob a condição de abandono, ou desocupado, ou não utilizado de moradia.

Art. 27 - As vendas a prazo devem ser formalizadas mediante escritura pública de compra e venda ou promessa de compra e venda em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

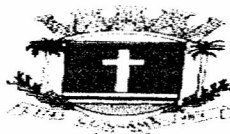
I - garantia, mediante hipoteca, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso;

II - valor da prestação de amortização, juros e atualização monetária, sendo esta nos termos da legislação federal aplicável e destinada a programas habitacionais populares, observados o art. 26, *caput* desta Lei;

III - pagamento de prêmio mensal de seguro contra morte e invalidez permanente e, quando for o caso, contra danos físicos ao imóvel;

IV - na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor deve ser atualizado, *pro rata die*, com base no último índice de atualização aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do último reajuste do saldo devedor e a data do evento;

V - ocorrendo inadimplência ou impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, o valor da quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia de cada mês, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, acrescido de multa de mora de 2% (dois por cento) bem como de juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso ou fração;



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

VI - a falta de pagamento de um número de prestações superior a 5% (cinco por cento) do estabelecido no contrato importará o vencimento antecipado da dívida total e a imediata execução do respectivo contrato;

VII - obrigação de serem pagos, pelo destinatário titular, ou, a critério, previamente resolvido, solidariamente ou não, pelos membros da família beneficiária, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

Parágrafo único - À Administração Pública compete, justificadamente, por ato discricionário, dispensar o destinatário adquirente do pagamento de prêmio mensal de seguro e assumir a responsabilidade pelo pagamento das taxas, emolumentos e despesas.

Seção IV

Da Doação

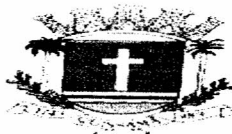
Art. 28 - Para os fins perseguidos por esta Lei, os bens imóveis do Ente Público Municipal, nos termos da Lei Complementar (E) nº 144/2012, Lei Complementar (E) nº 131/2009 e Emenda Constitucional (E) nº 42/2009, desde que ouvido o órgão Legislativo Municipal, podem ser doados a:

I - União, Estado, fundações públicas e autarquias públicas, federais ou estaduais;

II - empresas públicas federais e estaduais;

III - fundos públicos nas transferências destinadas à realização de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

IV - sociedades de economia mista, voltadas à execução de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária;



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

V - pessoas físicas ou jurídicas, sem finalidade lucrativa, voltadas à execução de programas de provisão habitacional ou de projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social desenvolvidos por órgãos da Administração Pública, para cuja execução seja efetivada a doação; ou

VI - pessoas físicas integrantes de família beneficiária, observados o § 3º, art. 1º desta Lei, que inseridas em programas de provisão habitacional ou de projeto de regularização fundiária, desenvolvidos por órgãos da Administração Pública, para cuja execução tenha sido efetivada a moradia e se encontre em situação de posse precária ou inobservância aos dispostos na Lei Federal nº 11.977/2009.

§ 1º - No ato autorizativo e na respectiva escritura constarão a finalidade da doação e o prazo para cumprimento do respectivo encargo.

§ 2º - O encargo de que trata o parágrafo anterior, nos termos desta Lei, define-se por estabelecer permanente e resolutivo, revertendo automaticamente o imóvel à propriedade do doador, independentemente de qualquer indenização por benfeitorias realizadas, se:

I - não for cumprida, dentro do prazo, a finalidade da doação;

II - cessarem as razões que justificaram a doação; ou

III - ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista.

§ 3º - Nas hipóteses de que tratam os incisos I, II, III, IV, VI, *caput* deste artigo, é vedada ao destinatário titular ou a quaisquer membros da família beneficiária a possibilidade de alienar o imóvel recebido em doação, exceto quando a finalidade for a execução, por parte do destinatário ou da família beneficiária, nos moldes da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, alterada pela Lei Federal nº 12.424/2011, que regulamenta o "PMCMV" - Programa Habitacional específico



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

do Governo Federal intitulado “Minha Casa, Minha Vida” ou outro que venha competir, ou ainda, de projeto de assentamento de famílias carentes ou de baixa renda, desde que no caso de alienação onerosa, na forma do art. 26 desta Lei, o produto da venda seja destinado à instalação de infraestrutura, equipamentos básicos ou de outras melhorias necessárias ao desenvolvimento do referido projeto.

§ 4º - Na hipótese de que trata o inciso V, *caput* deste artigo:

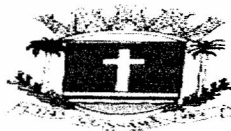
I - serão objetos de doação, imóveis ocupados por pessoas físicas com finalidade residencial ou não residencial, neste último caso, desde que seja utilizado de forma multifuncional ou de economia familiar, ou seja: para moradia e sustento da própria família, observado, neste último caso a área máxima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a obrigação do destinatário de proceder a regularização jurídica e fiscal da atividade desenvolvida no imóvel;

II - não se aplica o disposto no § 2º deste artigo, podendo o Contrato dispor sobre eventuais encargos e conter cláusula de inalienabilidade por um período máximo de 05 (cinco) anos, observados a legislação municipal aplicável à espécie;

III - O destinatário ou a família beneficiária devem estar ocupando o imóvel, à época da celebração da respectiva escritura pública ou da lavratura dos respectivos termos administrativos, por, pelo menos, ininterruptamente, sem oposição, 60 (sessenta) meses;

IV - No caso em que o destinatário tratar de pessoa jurídica, sem fins lucrativos, nos moldes do Código Civil Brasileiro, obedecer-se-ão os dispostos no art. 7º desta Lei.

§ 5º - Se no curso do prazo de vigência da cláusula de inalienabilidade a que se refere o inciso II, § 4º deste artigo, vier o destinatário a falecer sem deixar herdeiros, o bem retornará ao patrimônio do doador.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

§ 6º - Na hipótese de doação de imóvel ocupado com finalidade não residencial, para pessoa física ou qualquer outro membro da família beneficiária, ao destinatário estabelece-se por impedido exercer qualquer outra atividade empresarial além da exploração do estabelecimento instalado no imóvel objeto da doação, nem participar, direta ou indiretamente, de qualquer outra organização societária com fins lucrativos, ou ainda, independentemente da sua vontade ou fatores alheios, deixar de atender as disposições elencadas nesta Lei.

§ 7º - Nas hipóteses de que tratam os incisos I, II, III, IV, VI, *caput*, deste artigo, quanto à transferência final do imóvel dos entes ali enumerados ao destinatário titular, também devem ser observados os requisitos previstos no parágrafo anterior.

§ 8º - A titularidade do imóvel de que trata esta Lei se dá por concedida, prioritariamente, à mulher integrante da família, sem prejuízo acaso a posse e o levantamento dominial e doutros documentos se encontrem em favorecimento titular do patriarca ou homem integrante da família, podendo-se, permitir-se, de comum acordo, a titularidade em regime societário conjugal.

Seção V

Da Superfície

Art. 29 - O Município de Quissamã e suas autarquias da administração, direta e indireta, a critério, devem instituir, de forma e caráter gratuito ou em condições especiais, por prazo determinado ou indeterminado, o direito de uso de superfície em favor do ocupante do seu imóvel, desde que seja constatada no mesmo, a existência de:

I - residência construída;

II - estabelecimento de uso não residencial de âmbito local com área máxima até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

§ 1º - O direito de uso de superfície previsto neste artigo estabelece-se por instituído mediante escritura pública registrada no Registro de Imóveis, autorizando a execução de obras no subsolo e a ocupação do respectivo espaço aéreo, na medida necessária à construção das edificações residenciais e não residenciais a que se referem os incisos I, II, *caput* deste artigo.

§ 2º - Quando a instituição se estabelecer em forma e caráter gratuito ou em condições especiais, observar-se-ão as disposições do inciso V, § 4º, art. 28 desta Lei, no que tange relativo à doação para pessoa física.

Art. 30 - O destinatário responde pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel, sem prejuízo do art. 45 desta Lei.

Art. 31 - Do direito de uso de superfície, estabelece-se por permissível de transferência a terceiros e, por morte do destinatário, aos seus herdeiros, sem prejuízo ao Parágrafo único, art. 8º, art. 20 e do inciso V, § 6º, art. 28 desta Lei.

Art. 32 - Em casos de alienação do imóvel ou do direito de uso de superfície, o destinatário e o Ente Público, respectivamente terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 33 - Extingue-se o direito de uso de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo destinatário ou por qualquer outro membro da família beneficiária.



Câmara Municipal de Quissamã
Estado do Rio de Janeiro

Art. 34 - Extinto o direito de superfície, o Ente Público Municipal se reintegra do pleno domínio do imóvel, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização.

Seção VI

Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 35 - A concessão de uso especial para fins de moradia aplica-se ao imóvel dominial não edificado do Ente Público Municipal, desde que autorizado pelo Poder Legislativo Municipal, e, poderá ser conferida ao ocupante e possuidor da posse precária que, sem prejuízo do inciso I, art. 23 desta Lei esteja possuindo como seu, por período não inferior aos 05 (cinco) anos a data da publicação desta Lei, ininterruptamente, sem oposição, ao limite máximo de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de terreno em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que o destinatário ou qualquer membro da família beneficiária, nos termos do § 3º, art. 1º desta Lei, não seja proprietário, destinatário, superficiário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel, urbano ou rural.

§ 1º - O direito de que trata este artigo não se dá por reconhecido ao mesmo destinatário mais de uma vez.

§ 2º - Para os efeitos deste artigo, os herdeiros legítimos continuam de pleno direito na posse de seu antecessor, desde que, já residam no imóvel por ocasião da abertura da sucessão, e que atendam os quesitos do Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social e aos dispostos nesta Lei.

Art. 36 - O título de concessão de uso especial para fins de moradia se dá por requerido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

Parágrafo único - Nos casos em que houver impedimento do que trata o *caput* deste artigo, seja por questão legal ou de ordem administrativa, fica autorizado o destinatário arcar com as respectivas despesas cartorárias relativas aos atos notariais e de registro.

Art. 43 - Os instrumentos previstos na presente Lei, também, poderão serem utilizados, observados procedimentos próprios:

I - na regularização fundiária em área inserida em Unidade de Conservação da Natureza que admita a ocupação humana ou em sua zona de amortecimento;

II - na regularização da posse e uso das áreas ocupadas pelas populações tradicionais nas unidades de conservação da natureza onde a presença de tais populações seja permitida;

III - na regularização de imóveis originalmente alienados pelo Município de Quissamã ou outros órgãos da Administração Pública.

Parágrafo único - Em qualquer hipótese, se dá por observado, quanto aos direitos e restrições existentes no Código Florestal e na Legislação Ambiental cabível à espécie.

Art. 44 - Fica o Município de Quissamã e suas autarquias da administração, direta e indireta, autorizados a celebrar convênios ou similares e congêneres, com a finalidade de pesquisas e implantação de planos de ações ou de projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social nos imóveis de que trata a presente Lei, com:

I - outros componentes do Poder Público Federal e Estadual, em especial, do Município de Quissamã, o qual, inclusive, pode competir à coordenação do projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social; e

II - pessoas jurídicas listadas no artigo 50, II, da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

Parágrafo único - O título conferido servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 37 - O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato intervivos ou *causa mortis*, respeitados os termos do § 2º, art. 35 desta Lei.

Art. 38 - O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - o destinatário ou qualquer membro da família beneficiária, nos termos do § 3º, art. 1º desta Lei, prestar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II - o destinatário ou qualquer membro da família beneficiária, nos termos do § 3º, art. 1º desta Lei, adquirir propriedade à superfície ou a concessão de uso de outro imóvel, urbano ou rural;

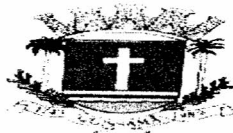
III - se enquadre nos incisos do art. 23 desta Lei; ou

IV – deixar de atender o sucessor proponente, às disposições elencadas nesta Lei.

Parágrafo único - A extinção de que trata este artigo deve ser, obrigatoriamente, averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Ente Público concedente.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 39 - A alienação de qualquer bem imóvel do Município de Quissamã, quando afetados ao serviço público, dependerá de avaliação e autorização prévia pelo Poder Legislativo Municipal.



Câmara Municipal de Quissamã

Estado do Rio de Janeiro

Art. 40 - A entrega de imóvel para uso da Administração Pública Municipal far-se-á mediante termo e contrato específico, ficando sujeita a confirmação até 02 (dois) anos após a assinatura do mesmo, podendo ser ratificada desde que nesse período tenha o imóvel sido devidamente utilizado no fim para que foi entregue.

§ 1º - Constatado o exercício de posse por parte de terceiros em bens imóveis entregues a órgãos da Administração Pública Municipal, direta ou indireta, e na existência de interesse público na utilização destes bens para fins de implantação de ações relativas à regularização fundiária, inclusive, as de titulação em área ocupada por comunidades tradicionais, fica o titular do domínio do imóvel autorizado a reavê-lo, destinando o imóvel para a finalidade que motivou a medida.

§ 2º - O disposto no § 1º deste artigo aplica-se, também, aos imóveis não utilizados para a finalidade prevista no ato de transferência entre os entes da Administração, quando verificada a necessidade de sua utilização em programas de provisão habitacional de interesse social.

Art. 41 - Os instrumentos previstos nos arts. 24, 26, 28, 29, 35 desta Lei, devem ser outorgados de forma coletiva, sempre que os imóveis públicos estejam ocupados por mais de uma família, inclusive nas hipóteses em que não possam ser identificados os bens imóveis ocupados por cada uma delas, atribuindo-se, em tal hipótese, igual fração ideal a cada qual, independentemente da dimensão da área territorial que cada um ocupe, salvo em hipótese de acordo formalmente escrito e firmado entre os ocupantes estabelecendo frações ideais diferenciadas para cada família beneficiária.

Art. 42 - Todos os atos notariais e de registro necessários à regularização jurídica da situação dominial dos imóveis públicos municipais, assim como a abertura de matrícula e o subsequente registro do auto de demarcação, a que se referem os arts. 13, 15 desta Lei, dar-se-ão por isentos de custas e emolumentos, observados a legislação pertinente.



Câmara Municipal de Quissamã

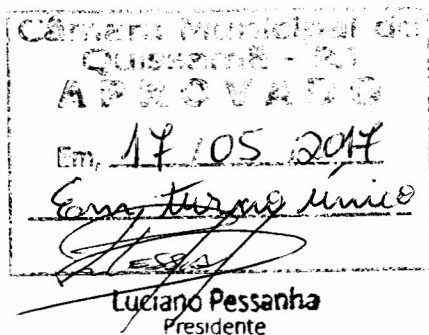
Estado do Rio de Janeiro

Art. 45 - Ficam à dispensa e responsabilidade do destinatário, em conformidade com o § 3º, art. 1º desta Lei, pelo pagamento dos encargos, taxas, tarifas e impostos, de qualquer natureza, municipal, estadual ou federal, inclusive relativos à iluminação pública, de consumo de energia, água e esgoto, IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), de incêndio, de lixo, e das outras despesas que possam vir a surgir, que incidentes sobre o imóvel, ficando isento o Município de Quissamã pelo pagamento de qualquer parte ou parcela, a partir do ato de transferência da titularidade ou de qualquer ato de Regularização Fundiária de Interesse Social, nos termos desta Lei.

Parágrafo único - Fica estabelecido àqueles imóveis que se encontram ou se mantenham inadequados aos dispostos no *caput* deste artigo, por adequados nas disposições do Parágrafo único, art. 8º desta Lei, deverá, manter-se, por legislação própria, inclusive, quanto à manutenção e conservação, da característica e aparência, motivo que deu origem a inserção, seja relativa ao patrimônio arquitetônico, cultural ou histórico, inclusive nos conjuntos arquitetônicos das comunidades remanescentes dos quilombos, do Complexo Cultural da Fazenda Machadinha, da Vila Operária, que não se dá por permissível qualquer intervenção de construção civil sem que seja observada a legislação aplicável à espécie e devidamente autorizada pela Administração Pública, sob o risco de sanções e multas na forma da legislação vigente, e sob o risco de interrupção contratual e da concessão ao destinatário do Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social, nos termos desta Lei.

Art. 46 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e revoga as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Quissamã, 07 de Junho de 2017.




MARIA DE FÁTIMA PACHECO
PREFEITA

Publicado no Jornal

D.O. do M. Quissamã

Em 08 / 06 / 2017

Edição 82



ass
Rosemary de Souza
Diretor do Deptº de Apoio
Adm. de Governo- Matr.207

Av. Francisco de Assis Carneiro da Silva, nº 497 – Alto Alegre – Quissamã - RJ