



CÂMARA
MUNICIPAL DE
NOVA FRIBURGO

**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
GABINETE DO VEREADOR RÔMULO PIMENTEL**

Ao
Exmo. Sr. Vereador Dirceu Tardem
Presidente da Câmara Municipal de Nova Friburgo

Requeiro na forma regimental, depois de observadas as formalidades legais, seja submetido ao Douto Plenário desta Egrégia Casa Legislativa, a seguinte proposição:

PROJETO DE LEI:

“Dispõe sobre as diretrizes para adoção do Contrato de Promessa de Compra e Venda, cessão de direitos ou documentos equivalentes como prova de titularidade para fins de aprovação de projetos e licenciamento de construção de imóveis residenciais unifamiliares, visando o ordenamento urbano e a segurança das construções no Município de Nova Friburgo.

Art. 1º Para fins de análise de projetos e emissão de licenciamento de obras destinadas a residências unifamiliares, a comprovação da posse legítima do imóvel poderá ser feita mediante a apresentação de Contrato de Promessa de Compra e Venda, Escritura de Cessão de Direitos Possessórios ou instrumentos jurídicos equivalentes, independentemente de registro no Registro Geral de Imóveis (RGI).

Art. 2º Para usufruir do benefício desta Lei, o requerente deverá apresentar, cumulativamente:

I - documento comprobatório da posse legítima, com firmas reconhecidas em cartório das partes envolvidas (vendedor/cedente e comprador/cessionário) e de duas testemunhas;

II - Certidão Negativa de Débitos Municipais (CND) referente ao imóvel ou à inscrição imobiliária da área maior onde este se insere; e

Estado do Rio de Janeiro

R. Farinha Filho, 50 - Centro, Nova Friburgo - RJ, 28610-280 - Tel: (22) 2524-1700
www.novafriburgo.rj.leg.br

III - Termo de Responsabilidade e Compromisso, conforme modelo a ser fornecido pelo órgão competente, onde declare ser o legítimo possuidor do imóvel e assuma total responsabilidade civil e criminal por eventuais litígios dominiais.

Art. 3º O licenciamento concedido nos termos desta Lei possui natureza estritamente administrativa e urbanística, não gerando efeitos de reconhecimento de domínio, propriedade ou regularização fundiária perante terceiros ou o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 4º A aceitação dos documentos previstos no art. 1º aplica-se exclusivamente para:

I - construção, reforma ou ampliação de imóvel residencial unifamiliar; ou

II - muros de contenção, drenagem e obras de segurança.

Parágrafo único. Fica vedada a aplicação desta Lei para aprovação de condomínios, loteamentos ou edificações multifamiliares de grande porte, que deverão seguir o rito ordinário de exigência de RGI.

Art. 5º O Poder Executivo estabelecerá os documentos complementares necessários à comprovação da cadeia sucessória da posse, se houver.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões Dr. Jean Bazet,
em 30 de março de 2026.

RÔMULO PIMENTEL
VEREADOR

Estado do Rio de Janeiro

R. Farinha Filho, 50 - Centro, Nova Friburgo - RJ, 28610-280 - Tel: (22) 2524-1700
www.novafriburgo.rj.leg.br



CÂMARA
MUNICIPAL DE
NOVA FRIBURGO

CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO GABINETE DO VEREADOR RÔMULO PIMENTEL

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo sanar um grave problema social e urbanístico de Nova Friburgo: a clandestinidade de obras residenciais e a insegurança habitacional.

Atualmente, o cidadão que adquire um terreno através de "Contrato de Compra e Venda" ou "Cessão de Direitos" — prática comum e consolidada em nossa região — encontra uma barreira burocrática intransponível para obter o Alvará de Construção, uma vez que a exigência rígida do Registro Geral de Imóveis (RGI) ignora a realidade fática da posse legítima. Sem alternativa legal, este cidadão acaba construindo na clandestinidade, sem o devido acompanhamento de um responsável técnico (engenheiro ou arquiteto), o que gera riscos estruturais, desordenamento urbano e passivos ambientais.

A presente proposição, fundamentada na competência municipal de legislar sobre o **controle do uso e da ocupação do solo urbano (Art. 30, VIII da Constituição Federal)**, estabelece as balizas para que a posse legítima seja aceita como prova de titularidade para fins estritamente administrativos e urbanísticos. Esta medida traz três benefícios imediatos ao Município:

1. **Segurança e Prevenção:** A obra contará com fiscalização municipal e responsabilidade técnica, reduzindo o risco de desastres e construções irregulares;
2. **Incremento de Arrecadação:** O imóvel passa a integrar o cadastro formal da Prefeitura, permitindo o lançamento de taxas de licenciamento e a incidência de ISS sobre a obra, transformando a informalidade em receita pública;
3. **Ordenamento Territorial:** Garante ao Poder Público o conhecimento real do que está sendo construído no território municipal, cumprindo a função social da cidade (Art. 271 da Lei Orgânica Municipal).

Estado do Rio de Janeiro

É imperativo ressaltar que o projeto preserva a segurança jurídica do sistema registral, prevendo expressamente (Art. 3º) que o Alvará concedido nestas condições **não constitui prova de propriedade** e não substitui a necessidade de regularização futura perante o Cartório de Registro de Imóveis. Trata-se de uma licença com caráter precário e administrativo, voltada à viabilidade técnica da construção.

Vale destacar o paralelo com a Lei Complementar nº 114/2017 de Nova Friburgo, que já reconhece o documento de posse para a legalização de imóveis consolidados até agosto de 2017. Para fins ilustrativos, se a legislação atual atua como um "remédio" para legalizar o erro já cometido, a presente proposta funciona como uma "**vacina**": ela previne que o cidadão inicie sua obra de forma irregular, garantindo-lhe o direito de construir dentro das normas técnicas e sob o olhar atento da fiscalização municipal.

Pelo exposto, dada a relevância social, o impacto positivo na arrecadação e a urgência em promover a segurança das construções em nosso município, conto com o apoio dos nobres pares para a aprovação desta matéria.

Sala das Sessões Dr. Jean Bazet,
em 30 de março de 2026.

RÔMULO PIMENTEL
VEREADOR

Estado do Rio de Janeiro

R. Farinha Filho, 50 - Centro, Nova Friburgo - RJ, 28610-280 - Tel: (22) 2524-1700
www.novafriburgo.rj.leg.br