Lei Complementar nº 51, de 28 de dezembro de 2021

Dispõe sobre estabelece o Procedimento Administrativo para a instauração, tramitação, análise, aprovação e execução de processos de Regularização Fundiária Urbana – REURB, no Município de Armação dos Búzios e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS, resolve:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB

Art. 1º. A regularização fundiária urbana no Município de Armação dos Búzios consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único A regularização fundiária urbana promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e consolidados até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização;

II – núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerado o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV – Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

V – legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da legislação vigente, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VI – legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

VII – ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 3º. O Município poderá dispensar as exigências em normas municipais já existentes, relativas ao tamanho dos lotes inseridos em núcleo urbano informal consolidado a ser regularizado por meio da REURB.

§ 1º Lei municipal específica versará sobre os parâmetros urbanísticos e edilícios das edificações já existentes nos núcleos urbanos regularizados por meio da REURB, e, na ausência desta lei municipal específica, observar-se-á a legislação municipal vigente.

§ 2º Os núcleos urbanos informais não consolidados, contíguos aos núcleos urbanos informais consolidados, deverão obedecer todos os parâmetros urbanísticos e edilícios definidos pela legislação municipal vigente.

Art. 4º. A REURB compreende duas modalidades:

I – REURB de Interesse Social (REURB-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, sendo esta considerada aquela cuja renda familiar bruta mensal seja inferior a 5 (cinco) salários mínimos vigentes no País;

II – REURB de Interesse Específico (REURB-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não qualificados na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Os incisos I e II do caput deste artigo são conceitos balizadores para:

a) determinação quanto à definição de responsabilidades para a implantação de infraestrutura básica, quando necessária, e ainda, para a elaboração dos materiais técnicos imprescindíveis ao processo de regularização fundiária;

b) definição do quantum a ser apurado para pagamento pela unidade imobiliária objeto da REURB Específica, em áreas públicas;

c) reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 2º A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma integral, por partes ou de forma individual por unidade imobiliária.

Art. 5º. No mesmo núcleo urbano informal consolidado poderá haver duas modalidades de REURB, conforme prevê o art. 5º, §4º do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 6º. Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrais relacionados à REURB-S.

Art. 7º. Na REURB, o Município admitirá o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado, respeitando a legislação pertinente.

Art. 8º. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Seção II
DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Art. 9º. Poderão requerer a REURB os elencados no art. 14, da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 2º O requerimento de instauração da REURB por proprietários, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 10. Na REURB-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 11. Na REURB-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Poder Público Municipal.

Parágrafo único Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 12. O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS –, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita às regras específicas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º A REURB não está condicionada à existência de ZEIS.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I
DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 13. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do Poder Público, nos termos da legislação federal vigente.

Seção II
DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 14. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da legislação federal vigente.

Art. 15. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 16. A REURB obedecerá às seguintes fases:

I – requerimento dos legitimados;

II – Análise Prévia, resultando na classificação ou indeferimento da REURB;

III – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

IV – elaboração do projeto de regularização fundiária;

V – saneamento do processo administrativo;

VI – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VII – expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e

VIII – registro da CRF perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 17. O requerimento de REURB por quaisquer dos legitimados previstos nesta Lei será formalizado mediante abertura de processo administrativo perante o setor de Protocolo da Prefeitura da Cidade de Armação dos Búzios e será encaminhado à Secretaria Municipal do Ambiente, Pesca e Urbanismo.

Art. 18. O requerimento de REURB coletiva formulado pelos legitimados deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – Requerimento de instauração da REURB, na qual deverá constar a classificação da modalidade atribuída pelo requerente;

II – Croqui de localização da área a ser regularizada – Google Earth;

III – Cópia de RG e CPF do(s) requerente(s).

Art. 19. Admite-se a regularização fundiária individual apenas para titulação dos ocupantes, dispensada a elaboração de projeto de regularização fundiária, apenas nos casos em que o imóvel do beneficiário esteja inserido em loteamento aprovado pelo município e esteja ocupando a totalidade do lote aprovado, desde que presentes os seguintes equipamentos públicos no núcleo urbano informal consolidado:

I – Sistema de Fornecimento de Água Potável;

II – Sistema de Iluminação Pública;

III – Sistema Viário reconhecido oficialmente pela municipalidade;

IV – Escola primária ou posto de saúde que atenda a unidade familiar;

V – Logradouro Pavimentado.

§ 1º Não será admitida a regularização fundiária individual, apenas para titulação dos ocupantes, quando o requerimento formulado importar em alteração no projeto de loteamento aprovado pelo município. Neste caso, será necessária, pelo menos, a regularização fundiária da quadra a ser alterada.

§ 2º O requerimento para regularização fundiária individual deverá ser instruído com os seguintes documentos, sob pena de indeferimento:

I – Formulário Padrão preenchido (Anexo I);

II – cópia de RG e CPF do requerente e dos ocupantes do imóvel;

III – cópia do comprovante de residência emitido nos últimos 6 (seis) meses em nome de um dos ocupantes do imóvel;

IV – cópia de certidão de nascimento ou casamento e/ou declaração de União Estável do requerente, conforme modelo previsto no Anexo II;

V – cópia do IPTU atualizado, se inserido em área privada;

VI – croqui com localização exata da unidade a ser regularizada – Google Earth;

VII – documento que comprove a posse do imóvel, como por exemplo, contrato de compra e venda, recibo de compra e venda, ou outro que houver, ou declaração de posse;

VIII – cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS dos ocupantes do imóvel;

IX – cópia dos 3 (três) últimos contracheques ou declaração de rendimentos, na hipótese de inexistência de vínculo empregatício, dos ocupantes do imóvel, conforme modelo previsto no Anexo III.

X – certidões negativas cíveis e criminais de 1º e 2º graus da Justiça Estadual do local do imóvel.

XI – certidões negativas cíveis e criminais de 1º e 2º graus da Justiça Federal do local do imóvel.

§ 3º Após a classificação da unidade familiar em REURB-S ou REURB-E, poderão ser solicitados outros documentos necessários para o processo de regularização fundiária.

§ 4º Após a análise prévia serão emitidas as diretrizes quanto à possibilidade ou não da regularização da edificação inserida na unidade a ser regularizada em conjunto com o processo de regularização fundiária.

Art. 20. Os requerimentos de REURB sujeitar-se-ão à análise prévia, que consiste na verificação técnica preliminar que servirá de fundamento para a classificação e processamento da REURB pelo Município.

Art. 21. Após o requerimento, o município, por meio da Comissão de Regularização Fundiária, terá 180 (cento e oitenta) dias para a classificação da modalidade de REURB, decidindo-se pelo deferimento ou indeferimento, de forma fundamentada.

§ 1º O prazo estabelecido no caput começa a correr a partir do primeiro dia útil seguinte ao protocolo do requerimento.

§ 2º O indeferimento será motivado, indicando, no que couber, as medidas necessárias para adequação do novo pedido.

§ 3º A inércia do Município implicará a fixação automática da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento e o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão da classificação pelo Município, por meio de estudo técnico que a justifique.

Art. 22. Instaurada a REURB, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informá-la ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos nos termos desta Lei Complementar.

I – os conflitos envolvendo os processos de regularização, independentemente da fase em que se encontram, serão mediados pela Comissão de Regularização Fundiária, que servirá como a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos mencionada na Lei Federal nº 13.465/2017;

II – se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB;

III – se não houver consenso entre as partes, a Comissão de Regularização Fundiária decidirá, fundamentadamente, quanto ao prosseguimento ou não da REURB.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita pessoalmente, por meio de servidor municipal, ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega pessoalmente ou nesse endereço.

§ 5º A notificação da REURB também 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, nos seguintes casos:

I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

§ 7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º O Requerimento de instauração da REURB ou a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º Fica dispensado o disposto neste artigo caso adotado pelo Município, o procedimento de demarcação urbanística previsto na Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 23. Compete ao Município analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I – na REURB-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II – na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

III – na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 2º Na REURB-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos da lei federal vigente.

Seção II
DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 24. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I – levantamento planialtimétrico 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 quando definidas pelo Município, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II – entrega dos documentos previstos no inciso I por meio de arquivo nos formatos DWG 2010, DXF (Drawing Exchange Format) e SHP (Shapefile) em mídias digitais, como por exemplo, pen-drive, CD, DVD, HD externo ou outra mídia digital;

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

IV – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

V – projeto urbanístico;

VI – memoriais descritivos;

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

VIII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

IX – estudo técnico ambiental, para os fins previstos na legislação federal vigente, quando for o caso;

X – 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

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

Parágrafo único O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Art. 25. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, as indicações:

I – das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II – das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III – quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV – dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V – de eventuais áreas já usucapidas;

VI – das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII – das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII – das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

§ 1º Para fins desta Lei Complementar, 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.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no §1º, o Município poderá implementar outros equipamentos não previstos nesta Lei Complementar.

Art. 26. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I – a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;

II – a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;

III – a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

IV – quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Seção III
DO SANEAMENTO DO PROCESSO

Art. 27. A Comissão de Regularização Fundiária avaliará a regularidade de todas as etapas do procedimento, indicando, se for o caso, as providências a serem adotadas para regularização.

Art. 28. Não havendo defeitos a serem corrigidos ou providências a serem sanadas, a decisão saneadora será proferida em conjunto com a decisão de conclusão da REURB.

Seção IV
DA CONCLUSÃO DA REURB

Art. 29. A Comissão de Regularização Fundiária encaminhará relatório final indicando a conclusão do processo de REURB ao Secretário Municipal do Ambiente, Pesca e Urbanismo, ao qual compete o pronunciamento final de decisão do processamento administrativo da REURB, que deverá:

I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária, se for o caso; e

III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais, quando for o caso.

Art. 30. 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 – a localização;

III – a modalidade da regularização;

IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Parágrafo único A CRF, na hipótese de Regularização fundiária individual, no caso permitido por esta lei, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 31. O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Art. 32. Concluída a REURB, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único O Município deverá oficiar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a fim de abrir a matrícula das áreas públicas que serão incorporadas na forma do caput deste artigo.

Art. 33. Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária –CRF – e do Projeto de Regularização Fundiária deverão seguir a regulamentação prevista na legislação federal vigente.

§ 1º Na REURB-S caberá ao Município oficiar junto ao cartório de registro de imóveis, visando o registro da regularização fundiária.

§ 2º Na REURB-E, entregue a CRF aos responsáveis, caberá a estes o registro da regularização fundiária junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO IV
DA TAXA ESPECÍFICA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I
DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

Art. 34. Fica instituída a Taxa de Regularização Fundiária.

Art. 35. A Taxa Específica para Regularização Fundiária, decorrente da utilização efetiva ou potencial de serviços públicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou colocados à sua disposição, tem como fato gerador a análise técnica, concernente a regularização fundiária.

Seção II
DO SUJEITO PASSIVO

Art. 36. O sujeito passivo da taxa é a pessoa física ou jurídica interessada e beneficiária dos procedimentos de regularização fundiária previstos nesta Lei Complementar.

Seção III
Da Base de Cálculo

Art. 37. A base de cálculo da Taxa de Regularização Fundiária é o custo do serviço para o Município executar os procedimentos necessários à regularização fundiária de cada imóvel e será devida de acordo com o Anexo IV, desta Lei Complementar.

§ 1º A taxa será devida por imóvel regularizado.

§ 2º No caso do contribuinte requerer a regularização de mais de um imóvel, localizados na mesma quadra, e no mesmo procedimento, serão aplicados percentuais de redução conforme Anexo IV, desta Lei Complementar.

Seção IV
DO LANÇAMENTO E DO RECOLHIMENTO

Art. 38. A Taxa de Regularização Fundiária será lançada quando do término da análise e parecer quanto à possibilidade da regularização pelos órgãos competentes.

§ 1º Havendo viabilidade de processamento do REURB os autos serão remetidos à Fazenda para lançamento da Taxa de Regularização Fundiária, caso contrário será arquivado.

§ 2º A Taxa de que trata o caput deverá ser recolhida no prazo de 30 (trinta) dias, sendo imprescindível sua quitação para a retirada da CRF.

Seção V
DA ISENÇÃO DA TAXA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 39. Ficam isentos do pagamento da Taxa de Regularização Fundiária os contribuintes beneficiários do processo de REURB classificados como REURB-S, e aqueles utilizados para fins filantrópicos e religiosos em favor destas instituições.

Art. 40. O contribuinte que for proprietário de outro imóvel ou que tenha sido beneficiado por qualquer outro programa de regularização fundiária realizado no Município de Armação dos Búzios poderá gozar da isenção de que trata o artigo anterior.

CAPÍTULO V
DO DIREITO REAL DE LAJE

Art. 41. O direito real de laje será regido pela legislação federal vigente.

CAPÍTULO VI
DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 42. O Condomínio de Lotes será regido pela legislação federal vigente.

CAPÍTULO VII
DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 43. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 44. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a REURB ficam dispensadas a apresentação do Habite-se, o qual é substituído pela CRF, e no caso de REURB-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO VIII
DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 45. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de REURB, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único O condomínio urbano simples será regido pela legislação federal vigente.

CAPÍTULO IX
REGULARIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 46. Constatada a existência de área de preservação permanente, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a REURB observará, também, o disposto nos arts. 64, 65 e seguintes da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese para a qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

CAPÍTULO X
DAS PENALIDADES

Art. 47. Constitui infração administrativa a comercialização de unidades durante o trâmite da REURB.

Art. 48. Constatada a infração, será lavrado auto de infração pela Fiscalização de Urbanismo do município, na qual constará de forma resumida a infração cometida, o dispositivo infringido, e a indicação do prazo de 15 (quinze) dias para recorrer, em instância única, à Comissão de Regularização Fundiária.

Art. 49. As penalidades que serão aplicadas aos infratores são as seguintes:

I – advertência;

II – multa.

§ 1º A penalidade de advertência será aplicada por escrito, caso o infrator se comprometa a firmar Termo de Compromisso assumindo a obrigação de não continuar cometendo a infração administrativa.

§ 2º A penalidade de multa será arbitrada no valor de 350 (trezentos e cinquenta) UPFM e aplicada caso o infrator se recuse a firmar termo de compromisso ou no caso de descumprimento de termo de compromisso anteriormente firmado.

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 50. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, se utilizar dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 51. Fica criada a Comissão de Regularização Fundiária do Município de Armação dos Búzios, cuja composição, funcionamento e atribuições serão estabelecidos por ato do Poder Executivo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após a publicação desta Lei Complementar.

§ 1º A Comissão de que trata o caput vincula-se à Secretaria Municipal do Ambiente, Pesca e Urbanismo.

§ 2º Fica facultado ao Município a criação de câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ou a utilização, mediante convênio, de Câmaras de Mediação credenciadas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, as quais passarão a deter a competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, em substituição à Comissão de Regularização Fundiária.

Art. 52. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, o Município, por meio da autoridade competente, poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei Complementar.

Art. 53. O requerimento de REURB ou o seu processamento não obsta o andamento de ações judiciais em curso movidas pelo Município de Armação dos Búzios em face de proprietários, possuidores e demais responsáveis por promover edificações sem autorização ou em desacordo com os parâmetros urbanísticos vigentes na legislação municipal.

Art. 54. Os processos administrativos de REURB anteriores a esta Lei Complementar seguirão os procedimentos estabelecidos pelo Decreto Municipal nº 1.257, de 24 de setembro de 2019, aplicando-se esta Lei Complementar aos processos protocolizados a partir da vigência da referida Lei Complementar.

Art. 55. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se o Decreto Municipal nº 1.257, de 24 de setembro de 2019.