



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CÂMARA MUNICIPAL DE ARRATAL DO CABO

MUNICIPAL
01
08/09

PROJETO DE LEI

035/2023

PROMOVENTE

DATA

**MARCELO MAGNO FELIX DOS
SANTOS**

05/05/2023

DISPÕE SOBRE A DESBUROCRATIZAÇÃO DOS
PROCEDIMENTOS E O APRIMORAMENTO DOS
MECANISMOS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL
DO MUNICÍPIO.

ENCAMINHADA A COMISSÃO DE:

» Comissão de Justiça e Redação

23/05/23

» Comissão de Finanças, Orçamento, Defesa do
Consumidor e Meio Ambiente

10/08/23

» Comissão de Obras, Turismo, Serviços Públicos e
Assuntos Patrimoniais

____/____/____

» Comissão de Saúde, Educação, Cultura e
Assistência Social

____/____/____

» Comissão de Direitos Humanos

____/____/____

SECRETARIA

Encaminhada _____

Ofício N.º _____ em _____/_____/____



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO
02
mm

MENSAGEM EXECUTIVA Nº 024 DE 28 DE ABRIL DE 2023

Senhor Presidente,

Tenho a honra de me dirigir nos termos da Lei Orgânica Municipal, de submeter à elevada apreciação dessa Casa Legislativa, o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a desburocratização dos procedimentos e o aprimoramento dos mecanismos para o ordenamento territorial do Município.

Tal projeto visa à correção das distorções e irregularidades dos núcleos urbanos informais, clandestinos e irregulares, conjuntos habitacionais, condomínios horizontais, imóveis de uso comercial, mediante Plano de Regularização Fundiária, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e do Decreto 9.310, de 15 de março de 2018, estabelecendo normativas e diretrizes gerais para realização da política pública de desenvolvimento urbano do Município de Arraial do Cabo.

Certo da compreensão desta Egrégia Casa Legislativa, e confiante na aprovação do projeto de lei ora encaminhado, aproveito a oportunidade para renovar a V.Exa. e nobres pares votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

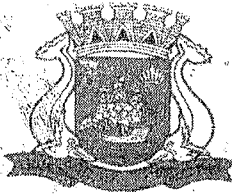
MARCELO MAGNO FELIX
DOS SANTOS:03718503719

Assinado de forma digital
por MARCELO MAGNO FELIX
DOS SANTOS:03718503719

MARCELO MAGNO FÉLIX DOS SANTOS
Prefeito Municipal

Ao Exmo. Sr.
Pedro Reis Cajueiro de Andrade
MD. Presidente da Câmara Municipal
Arraial do Cabo - RJ

RECEBIDO
Em: 03/05/23
Paulina



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO

GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI Nº 035/2023

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARRAIAL DO CABO, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, e

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que institui, no território nacional, normas e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana - Reurb, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano e titulação de seus ocupantes;

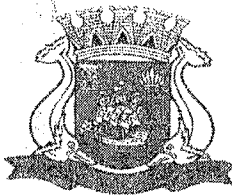
CONSIDERANDO que cabe ao Município classificar e fixar uma das modalidades de Reurb, bem como instaurar e aprovar o projeto de Regularização Fundiária;

CONSIDERANDO a competência da Prefeitura do Município de Arraial do Cabo para promover as ações inerentes aos processos de regularização fundiária e urbanística, bem como o controle do uso e ocupação do solo em seu território.

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a desburocratização dos procedimentos e o aprimoramento dos mecanismos para o ordenamento territorial do Município, visando à correção das distorções e irregularidades dos núcleos urbanos informais, clandestinos e irregulares, conjuntos habitacionais, condomínios horizontais, imóveis de uso comercial, mediante Plano de Regularização Fundiária, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e do Decreto 9.310, de 15 de março de 2018, estabelecendo normativas e diretrizes gerais para realização da política pública de desenvolvimento urbano do Município de Arraial do Cabo/RJ.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, considera-se Regularização Fundiária o conjunto de medidas jurídicas, técnicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de núcleos urbanos informais, trazendo-os para a formalidade, com o fito de garantir o direito à moradia e a qualidade de vida da população.

§ 2º Para fins da REURB, poderão ser dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edificações.



CAPÍTULO I

Seção I

DOS OBJETIVOS DA REURB

Art. 2º O objetivo principal da REURB é assegurar todas as condições necessárias para acesso da população a terra urbanizada e os direitos sociais à moradia e à cidade sustentável, em especial, aquelas oriundas de ocupações informais de interesse social, viabilizando a correção das distorções e das irregularidades detectadas por conta da ocupação desordenada do solo, priorizando a busca de soluções efetivas para os efeitos negativos do desordenamento territorial, mobilidade urbana e salubridade ambiental e social das áreas urbanas ou das áreas rurais com características de área urbana.

Art. 3º Além da legalização no aspecto jurídico das ocupações desordenadas do solo urbano municipal, fundado nos princípios de salubridade urbanística e ambiental, tem-se também os seguintes objetivos específicos:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

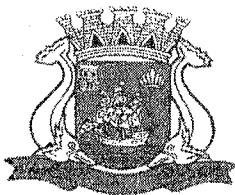
VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.



Seção II

DOS CONCEITOS PARA FINS DE REURB

Art. 4º Para os efeitos desta Lei se considera:

I - Regularização Fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de núcleos urbanos informais 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;

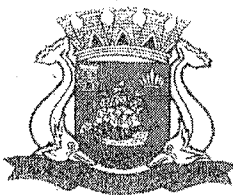
II - Núcleo Urbano: adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situadas em áreas qualificadas como rurais;

III - Núcleo Urbano Consolidado: núcleos urbanos informais consolidados e existentes na data da publicação da Lei Federal 13.465/2016 e de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou,
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

IV - Núcleos Urbanos Informais: ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia, onde não for possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, bem como outras circunstâncias a serem avaliadas pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;

V - Áreas destinadas ao uso público: aquelas referentes à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes, vias e logradouros públicos;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO

GABINETE DO PREFEITO



VI - Equipamentos comunitários: todos os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

VII - Infra-estrutura básica: aquela necessária para garantir a saúde da população e a prevenção dos riscos ambientais, incluindo-se necessariamente o abastecimento público ou coletivo de água potável, a solução para captação e disposição dos esgotos, o sistema para manejo das águas pluviais e a recuperação, quando couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente;

VIII - Área Especial de Interesse Social- AEIS: parcela de área urbana instituída pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ou definida por outra Lei Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, em conformidade com o presente Decreto;

IX - Área de risco: áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d'água, sob redes de alta tensão, áreas alagáveis, áreas contíguas às rodovias, áreas com resíduos perigosos depositados no solo e aquelas designadas como tais por riscos geológicos;

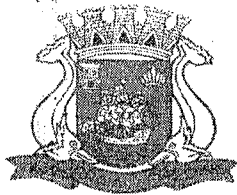
X - Legitimação Fundiária: nova forma jurídica de aquisição originária de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiver área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, pendente de regularização e que atenda as condições pré-estabelecidas no presente Decreto;

XI - Legitimação de Posse: é um dos instrumentos de regularização fundiária que possibilita ao Poder Público o reconhecimento de situação de fato, por meio do qual se reconhece a posse do imóvel privado ou área objeto da REURB, com identificação de seus ocupantes, tempo da ocupação e natureza da posse, mediante o cumprimento de condições pré-estabelecidas no presente Decreto;

XII - Regularização Fundiária de Interesse Social - aquela onde haja a predominância de ocupação pela população de baixa renda, sujeitas à regras específicas, cujos parâmetros urbanísticos se sobrepõem àqueles definidos pelo zoneamento da área e o Plano Diretor Municipal;

XIII - Regularização Fundiária de Interesse Específico - aquela onde haja irregularidades urbanísticas e ambientais, que não se classifiquem pelo Poder Público como de interesse social;

XIV - Regularização Fundiária Mista - aquela onde haja num mesmo espaço, situações que ensejam a caracterização de ocupação parcial por população de interesse social e específico, ainda que não especificada como AEIS;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO

GABINETE DO PREFEITO



XV - Arbitragem, mediação e conciliação - meios alternativos de resolução de conflitos, podendo ser estabelecido por Câmaras via ente Estatal, por meio do Poder Judiciário ou na justiça privada;

XVI - Baixa renda - População com renda de zero a cinco salários mínimos, para efeitos deste Decreto.

Seção III

DOS PRINCÍPIOS

Art. 5º - Esta Lei reger-se-á pelos seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados os níveis adequados de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, na área objeto de regularização fundiária sustentável;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III - participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

V - respeito ao patrimônio sociocultural e aos investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive, quando necessário, remoções, reassentamentos e relocações;

VI - efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;

VII - recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanísticas.

CAPÍTULO II

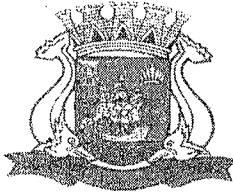
DAS MODALIDADES DE REURB

Seção I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 6º- A Regularização Fundiária de Interesse Social é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos caso em que houver:

I - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos, 05 (cinco) anos, até a data da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, possuir renda de até 05 (cinco)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO

GABINETE DO PREFEITO



salários mínimos ou a renda per capita de até meio salário mínimo, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;--

II - o imóvel esteja localizado em áreas designadas ZEIS, pelo Plano Diretor vigente, bem como a área urbana instituída pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária como AEIS ou ainda aquelas definida por outra Lei Municipal;

III - áreas pertencentes ao Patrimônio Público do Município, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

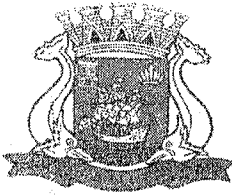
§ 1º A regularização fundiária de interesse social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§ 2º Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I, do art. 6º deste Decreto, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

§ 3º Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente a obras de infra-estrutura básica caberá ao Poder Público Municipal.

§ 4º Será isenta de custas e de emolumentos a primeira averbação de construção residencial até 70m² (setenta metros quadrados), desde que o beneficiário apresente projeto desenvolvido por profissional habilitado com laudo de habitabilidade, conforme a Lei 13.465/2017, aprovado por órgão devidamente habilitado a ser regulamentado por Decreto.

§ 5º A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO

GABINETE DO PREFEITO



Seção II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 7º - A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização, coletiva ou individual, caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados nos arts. 6º e 9º desta Lei.

Art. 8º - A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e da aprovação pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, que dará prosseguimento ao procedimento nos termos da presente Lei e alterações posteriores.

Parágrafo único. Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não haverá a isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura poderá ser compartilhada com o Poder Público.

Seção III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MISTA

Art. 9º A Regularização Fundiária Mista ocorre quando forem identificadas nas áreas a serem regularizadas, situações onde haja concomitância de interesse social e específico.

Art. 10. A regularização Fundiária de Interesse Misto dependerá da análise e da aprovação do projeto pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, em conformidade com a presente lei.

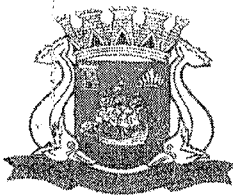
Parágrafo único - Para fins de registro no CRI do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, a isenção de custas e emolumentos caberá apenas às regularizações de interesse social, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura básica poderá ser compartilhada com o Poder Público Municipal.

Seção IV

DOS LEGITIMADOS A PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 11. Respeitadas legislações federais e estaduais pertinentes, a regularização fundiária sustentável de que trata a presente Lei poderá ser promovida pelo Município diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, ou mesmo por parcerias sem finalidade lucrativa, objetivando a pesquisa e desenvolvimento, mediante a indicação da necessidade apontada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, como também por:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO

GABINETE DO PREFEITO



II - cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - proprietários, loteadores ou incorporadores;

IV - Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V - Ministério Público.

VI - a União e o Estado, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput deste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro no CRI.

CAPÍTULO III

Seção I

DO FLUXOGRAMA RELATIVO AO TRAMITE DO PROCESSO DA REURB

Art. 12. O requerimento será protocolado diretamente na Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por esta Lei, obedecendo, respectivamente, o fluxograma assim definido de acordo com Regimento Interno:

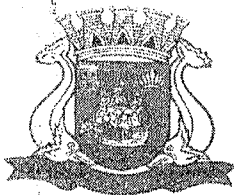
I - a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária procederá a análise técnica do pedido e dos documentos apresentados, providenciando coleta de todos os dados necessários ao prosseguimento dos atos;

II - superadas todas as exigências e adequações, o procedimento será encaminhado para conclusão, parecer final e elaboração da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

III - por fim, será encaminhado para Registro perante ao Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que dependendo do caso, poderá proceder os lançamentos dos tributos municipais.

§ 1º Os prazos máximos para análise e manifestação das Secretarias não poderão ultrapassar de 30 (trinta) dias, salvo se justificados.

§ 2º Os procedimentos e metodologias devem obedecer ao fluxograma do Regimento Interno, assim como as normas técnicas previamente estabelecidas para tal finalidade.



§ 3º Se a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária entender necessário, será encaminhado o projeto para análise de outras secretarias e outros órgãos.

Seção II

DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Art. 13. A regularização fundiária será realizada por loteamento, quadra ou lote de acordo com a presente legislação.

Art. 14. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:

I - requerimento instruído com cópia da matrícula da área onde está ocorrendo a intervenção visando à regularização, se houver;

II - cópia da capa do carnê de IPTU se houver, bem como cópia dos Títulos ou Contrato de Compra e Venda com toda a cadeia sucessória existente, se houver;

III - cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

IV - comprovantes de endereço, na forma da lei;

V - Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VI - comprovantes de renda na REURB-S;

VII - declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, especialmente para o enquadramento na REURB-S;

VIII - plantas topográficas, com ART ou RRT, e memorial descritivo, nos seguintes termos:

§ 1º O Levantamento topográfico para regularização de lote deverá conter:

a) o perímetro da quadra e vias públicas com localização do lote georreferenciado, distância das divisas, identificação dos confrontantes, e no caso de aclave ou declive, cortes longitudinais/transversais;

b) córregos e áreas de preservação permanentes.

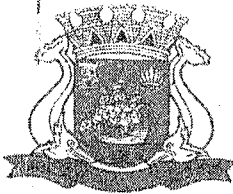
§ 2º O Levantamento topográfico para regularização de quadra deverá conter:

a) o perímetro da quadra e vias públicas com localização dos lotes georeferenciados, identificação dos confrontantes, e no caso de aclave ou declive, cortes longitudinais/transversais;

b) córregos e áreas de preservação permanentes.

§ 3º O levantamento topográfico para regularização de loteamento deverá conter:

a) nome do loteamento;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO

GABINETE DO PREFEITO



b) sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, e a identificação das vias e lotes e as quadras;

e) identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários; d) áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanentes;

e) no caso de áreas com aclives ou declives deverão constar perfis longitudinais e transversais das quadras.

§ 4º Nos casos de levantamento efetuado pela própria municipalidade ou por quem ela designar, também se fará necessário a comprovação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, seja de forma específica ou de Cargo/Função.

Art. 15. Fica a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária autorizada a solicitar, de forma fundamentada, documentação complementar, se necessário.

Seção III

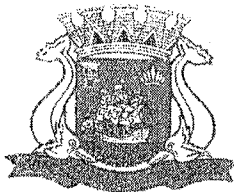
DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 16. As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos relacionados ao processo de regularização deverão ser assinados por profissional habilitado e acompanhados com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

§ 1º Todos os projetos relacionados ao processo de regularização deverão obedecer às diretrizes da NBR 13133 e ainda deverão ser encaminhados em meio físico (papel) e por meio digital (extensão dwg), o qual deverá conter os arquivos digitais do Projeto Completo do Empreendimento em desenhos georreferenciados.

§ 2º O responsável técnico deverá assinar termo de responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada, quer em meio físico ou digital, respondendo civil, administrativa e criminalmente por dolo ou má-fé que induza em erro ou cause prejuízo em face dos procedimentos de regularização fundiária sustentável.

§ 3º Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente abrir mão de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da Lei.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO

GABINETE DO PREFEITO



Seção IV

DA ANÁLISE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 17. O processo de Regularização Fundiária compõe-se da análise das 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 e equipamentos públicos.

Art. 18. A análise abrangerá além dos projetos urbanísticos e ambientais propostos, também os padrões mínimos de habitabilidade dos imóveis, do acesso aos imóveis e da segurança dos moradores, observando-se especialmente os itens que segue:

I - deverão ser identificadas as edificações que serão realocadas, quando houver necessidade;

II - poderão proceder a adequação das vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível promover as correções necessárias, a fim de garantir a articulação com o sistema viário do entorno, além de garantir o acesso às unidades imobiliárias, prevendo ainda trânsito de veículos em situações de emergência, assim como dos veículos de serviços públicos, tais como ambulâncias, coleta de lixo e transporte urbano, sempre que possível;

III - nas vias sem saída poderá ser criada área de retomo com raio suficiente para manobra dos veículos, assim como as vias de pedestres em que haja declividade deverá se intercalar com rampas e escadas;

IV - serão observadas as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais se previstas em lei;

V - promover a segurança da população quando a ocupação se inserir em partes de áreas de risco e Área de Preservação Permanente - APP, quando será obrigatoriamente submetida a um estudo técnico, com parecer fundamentado, assinado por profissional competente que ateste condições mínimas de viabilidade, habitabilidade, acesso e segurança aos moradores, assim como as intervenções necessárias;

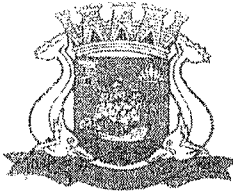
VI - as medidas previstas para adequação e hierarquização das etapas da implantação da infraestrutura básica;

VII - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

VIII - especificação dos sistemas de saneamento básico;

IX - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações; **X** - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, se o caso;

XI - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos naturais;



XI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;

XII - garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

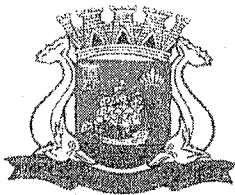
Art. 19. Na análise do processo de regularização fundiária devem ser considerados os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos.

§ 1º Eventuais alterações propostas serão submetidas à aprovação, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente.

§ 2º Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local, podendo também ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, formalmente constituídas, que prestem serviços relevantes ao Município.

§ 3º Fica dispensado o procedimento de desafetação das áreas públicas destinadas para fins institucionais, mediante a flexibilização administrativa dos parâmetros urbanísticos para os núcleos urbanos informais consolidados até a aprovação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, sendo consideradas as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de regularização fundiária conforme a proposta aprovada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 4º Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a atual legislação, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, irá expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), que devidamente assinada pelo Chefe do Executivo, ou quem ele indicar, constará a descrição dos lotes, dos beneficiários, das áreas públicas e institucionais e das intervenções eventualmente



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO

GABINETE DO PREFEITO



necessárias, bem como os recursos necessários de acordo com o cronograma de obras, quando tratar-se de REURB-S, podendo atribuir cronograma de obras também na REURB-E e Mista.

CAPITULO IV

Seção I

DA ARRECADAÇÃO DOS IMÓVEIS ABANDONADOS

Art. 20. Atento ao princípio que fundamenta a presente Lei, bem como priorizando a função social da propriedade urbana e eficiência na ocupação e uso do solo do Município de Arraial do Cabo, os imóveis urbanos privados abandonados ou que se encontrarem em estado de abandono por seus proprietários, estarão sujeitos à arrecadação pelo Município, na condição de bem vago nos termos da Lei Civil, da Lei 13.465/2017 e regulamentado por Legislação Municipal Específica.

§ 1º O procedimento obedecerá ao rito descrito pelos artigos 1.275, inciso III, e 1.276 "caput" e § 2º do Código Civil, ou qualquer outro que vier a substituir, podendo correr em apenso ao procedimento de Regularização Fundiária, quando estiver inserido no respectivo projeto e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária considerar indispensável à medida.

§ 2º Os imóveis arrecadados pelo Município com fundamento no presente Decreto serão destinados prioritariamente aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da REURB-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso à entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, a interesse da Administração Pública.

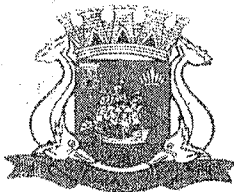
CAPITULO V

Seção I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Art. 21. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração até a edição da Lei 13.465/2017, deverão ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando o controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda a necessária regularização fundiária sustentável da respectiva área, nos termos do presente Decreto.

Parágrafo único - A presente Lei se aplicará em todas as situações irreversivelmente consolidadas até a data da publicação da Lei 13.465/2017 e preferencialmente relacionadas à ocupação do solo para fins de moradia.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO

GABINETE DO PREFEITO



Art. 22. Excepcionalmente, o Poder Executivo poderá autorizar o uso de imóvel público situado em área urbana ou com características de urbana, para fins comerciais, institucionais e de serviços, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.

Art. 23. A cessão de uso de imóvel do Patrimônio Público Municipal para fins comerciais, institucionais ou serviços poderá acarretar ao seu ocupante a obrigação de pagamento anual de preço público pela sua ocupação.

§ 1º Fica dispensado do pagamento do preço público pela ocupação de área pública os ocupantes dos bens imóveis para fins específico de moradia e cuja regularização fundiária seja designada como de interesse social pela Administração Pública, desde que atendam aos requisitos da isenção de IPTU, na forma da legislação municipal correlata.

§ 2º Poderão ser enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas devidamente em funcionamento no Município, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, desde que prestem serviços relevantes ao Município, na forma da legislação Municipal vigente.

§ 3º Os imóveis públicos eventualmente ocupados poderão ser objeto de alienação, concessão de direito real de uso, concessão especial para fins de moradia, doação e compra e venda, nos termos deste Decreto, cujos recursos obtidos reverterão para reaplicação nos projetos de REUBS-S.

Seção III

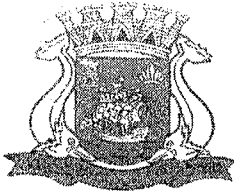
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREA DE RISCO

Art. 24. A REURB não se aplica aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, que estejam situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ressalvadas as hipóteses previstas neste Decreto.

Art. 25. Estudos técnicos deverão ser realizados quando um núcleo urbano informal, ou parcela dele, estiver situado em área de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação total ou correção na parte por ele afetada.

§ 1º Na hipótese citada, é condição indispensável à REURB a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

- a) terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas prévias providências para assegurar o escoamento das águas;
- b) terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;



c) terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se comportarem medidas físicas viáveis, tais como drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura para controle dos deslizamentos e estabilidade dos taludes;

d) área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua prévia correção.

§ 2º Nas hipóteses de áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, na REURB-S, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

§ 3º A identificação e o mapeamento de áreas de risco dependerá de laudo técnico da Defesa Civil e/ou outros órgãos oficiais competentes, levando em consideração as cartas geotécnicas, relatórios técnicos e dados coletados na população local.

§ 4º Serão priorizadas as realocações dos moradores de áreas de risco, caso em que terão preferência na destinação dos imóveis ofertados por projeto habitacional, cujo cadastro prévio perante a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária se comprove atender aos requisitos legais, ensejando a indicação direta nos projetos habitacionais, conforme legislação vigente.

Seção IV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

Art. 26. Na regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente, será exigida a licença ambiental outorgada por órgão ambiental competente, devendo ser apresentado estudo técnico que demonstre a melhoria das condições sócio ambientais em relação à situação anterior, bem como a adoção das medidas sócio ambientais nele preconizadas.

Art. 27. O estudo técnico mencionado deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

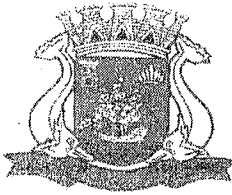
II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;



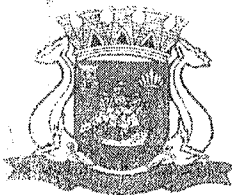
VII - garantia de acesso público aos corpos d'água.

Art. 28. Na regularização fundiária de interesse específico onde abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) para as áreas que estejam com degradação.

§ 1º Para fins de análise pelo órgão ambiental o laudo deverá estar instruído com os seguintes elementos:

- I - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infra-estrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;
- IV - a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;
- V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;
- VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- VIII - a avaliação dos riscos ambientais;
- IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização;
- X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população aos corpos d'água, quando couber.

§ 2º Para fins da regularização fundiária sustentável em Área de Preservação Permanente - APP, ao longo de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável de acordo com as normas ambientais vigentes, exceto quando as exigências do laudo ambiental apresentado oferecer melhores condições ambientais para situação de fato, sendo que neste caso deverá proceder-se a assinatura de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) onde se preveja a execução das medidas preventivas e eventuais compensações previstas em Lei.



com recuperação da área degradada bem como daquelas não passíveis de regularização, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção de unidade de conservação.

§ 3º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento e as diretrizes especificadas pelo respectivo conselho gestor.

Art. 29. No caso do projeto abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essa intervenção implique na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

CAPITULO VI

Seção I

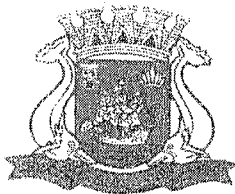
DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 30. Para fins de regularização fundiária, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos pelas legislações correlatas, bem como outros previstos na Lei Federal 13.465/2017, que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano, assim especificados:

- I - Concessão de Direito Real de Uso;
- II - Concessão de uso especial para fins de moradia;
- III - Doação onerosa ou gratuita;
- IV - Compra e venda;
- V - Permuta;
- VI - Direito Real de Laje;
- VII - Legitimação Fundiária;
- VIII - Legitimação de Posse.

§ 1º A emissão dos títulos pelo Poder Público, será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana no contexto do procedimento de regularização fundiária sustentável municipal, observada a característica de cada ocupação, das áreas ocupadas, seus beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse.

§ 2º Poderá dar-se independentemente de autorização legislativa, a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local.



CAPÍTULO VII

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS TRANSITÓRIAS

Art. 31. As importâncias eventualmente despendidas pelo Município para a execução dos procedimentos de regularização fundiária de cunho misto, bem como as despesas realizadas em áreas particulares, onde se preveja concomitância de interesse social, se as obras necessárias forem executadas pela administração pública, os ônus poderão ser compartilhados a título de contribuição de melhoria.

§ 1º Os valores previstos no caput deste artigo serão apurados pelos órgãos ou empresa responsáveis pela execução dos serviços e encaminhados à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, para notificação do devedor para o pagamento e, se necessário, inscrição em dívida ativa e posterior cobrança judicial, nos termos da legislação vigente.

§ 2º Todos os valores arrecadados em decorrência da aplicação deste Decreto serão destinados e revertidos para o projeto de REUBS-S e demais melhorias urbanísticas e ambientais, na forma da presente Lei.

Art. 32. Nos procedimentos de regularização fundiária de áreas que incidam sobre Área de Preservação Permanente - APP deverá ser garantida a melhoria das condições sócio ambientais.

Art. 33. Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da lei.

Art. 34. As disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 - Lei do Parcelamento do Solo Urbano, não se aplicam à REURB, exceto quanto às responsabilidades dos Loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos arts. 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 35. Para fins da REURB ficam dispensadas a desafetação e as exigências específicas previstas nas Leis Municipais.

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Arraial do Cabo, 28 de abril de 2023.

MARCELO MAGNO FELIX Assinado de forma digital
DOS por MARCELO MAGNO FELIX
SANTOS:03718503719 DOS SANTOS:03718503719

MARCELO MAGNO FELIX DOS SANTOS

Prefeito Municipal