



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
"Macuco: Capital Estadual do Leite"

INDICAÇÃO Nº116/2021

AUTOR: Adenilson da Costa Pereira

CÂMARA MUNICIPAL DE MACUCO

Protocolo Nº 214

Macuco em: 03/05/21


Assinatura

SOLICITA AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MACUCO, QUE, ENVIE AO PODER LEGISLATIVO, PROJETO DE LEI QUE DISPÕE SOBRE "O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE MACUCO, DANDO OUTRAS PROVIDÊNCIAS", nos termos do Anteprojeto que segue:

ANTEPROJETO DE LEI

Lei Municipal:

CAPÍTULO 1

Da Regularização Fundiária

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 1º - Fica instituído pelo Poder Executivo o Programa de Regularização Fundiária Urbana no âmbito do município de Macuco/RJ, estabelecendo requisitos para enquadramento na REURB-S e REURB-E, regulamentando mecanismos para o procedimento de REURB com a finalidade de regularizar o parcelamento do solo e ocupações de imóveis urbanos realizados em desconformidade com a lei, normas urbanísticas e ambientais, bem como viabilizando a cooperação do Município com o Cartório de Registro de Imóveis para fins de consecução de regularização fundiária.

Art. 2º - A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, irregulares ou clandestinos ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Art. 3º - A Regularização Fundiária no Município de Macuco observará os seguintes princípios:

I - Ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando em consideração a situação de fato;

III - 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;

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

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

V - Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação.

Art. 3º - O Poder Executivo será responsável pela regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e regularização fundiária de interesse específico (REURB-E), obedecendo às normas gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (LREURB), em conformidade com a legislação municipal referente ao perímetro urbano do Município de Macuco e demais atos normativos correlatos.

Art. 4º - Para os fins de cumprimento deste Lei, consideram-se:

I - Título de legitimação fundiária: o documento público, parte integrante da CRF – Certidão de Regularização Fundiária, expedido pelo Município de Macuco/RJ, que comprova a legitimação fundiária em favor das pessoas enquadradas como beneficiárias da REURB e compõe título hábil ao registro predial, cujo modelo será estabelecido por ato do Poder Executivo;

II - Beneficiário: aquele que será favorecido pela regularização fundiária, recebendo título de legitimação fundiária ou outro título de domínio, desde que comprove a sua qualidade de “ocupante”, nos termos do art. 11, inc. VIII, da LREURB;

§ 1º. O título de legitimação fundiária deverá conter apenas beneficiários constantes da lista existente em Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 2º. A fim de facilitar o trabalho do Cartório de Registro de Imóveis competente, o título de legitimação fundiária deverá conter a qualificação pessoal dos beneficiários e a descrição completa do imóvel regularizado com todos os elementos exigidos pela Lei Federal nº 6.015/73, devendo, preferencialmente, utilizar os mesmos padrões e estilo de redação empregados pela serventia extrajudicial para a confecção das matrículas dos imóveis.

§ 3º. Para a promoção do registro dos títulos de legitimação fundiária será entregue por meio eletrônico ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com os documentos da REURB, documento digital (.doc ou docx.), onde constarão todos os elementos do título.

Art. 5º - O Poder Executivo poderá firmar convênio com o Oficial responsável do Cartório de Registro de Imóveis competente para facilitar os serviços de REURB, para mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária, cadastro de IPTU, celeridade na expedição de certidões, utilização de espaço junto a órgão público ou à unidade de serviço cartorária ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre o Município e o delegatário dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

CAPÍTULO 2
Das Modalidades de Reurb
Seção I
Da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)

Art. 6º - A Regularização Fundiária de Interesse Social Reurb-S é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos seguintes casos:

I - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos, 05 (cinco) anos, possuir renda familiar de até 03 (três) salários mínimos nacional, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

II - núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei Federal.

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

III- o imóvel esteja localizado em áreas urbanas designadas ou ainda aquelas definidas por Lei municipal;
IV - 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 pelo Poder Executivo, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites através dos responsáveis competentes.

§ 2º - Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I, do art. 6º desta Lei, 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 do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, nos termos da lei.

§ 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 dispõe a Lei Federal nº 13.465/17 de Regularização Fundiária, aprovado por órgão devidamente habilitado.

Seção 2

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico- Reurb-E

Artigo 7º - A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 6º desta Lei.

Artigo 8º - A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e aprovação do Poder Executivo através do setor competente, sendo processadas nos termos da presente lei e alterações posteriores por decreto ou qualquer outro ato normativo cabível.

§ 1º- Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis 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 à implantação das obras de infraestrutura e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, é de responsabilidade dos beneficiários ou responsáveis pela implantação do núcleo, sendo que implantação das obras de infraestrutura poderá ser compartilhada com o Poder Público.

§ 2º- Na Reurb-E o proprietário ficará condicionado ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado por decreto do poder executivo ou outro ato normativo.

Artigo 9º- Na regularização fundiária de interesse específico onde abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação de 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.

CAPITULO III

DAS ÁREAS AFETADAS PELA REURB

Art. 10 - O Município promoverá a REURB, de modo coletivo, podendo se dar em todas as áreas, glebas, bairros ou comunidades urbanas, conforme definido por ato do Poder Executivo.

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

CAPITULO IV DOS BENEFICIÁRIOS DA REURB

Art. 11 - Serão considerados beneficiários da REURB-S, aqueles que cumprirem cumulativamente os requisitos e objetivos previstos a seguir:

I - O valor venal do imóvel a ser regularizado não for superior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), conforme avaliação do § 1º;

II - O beneficiário for integrante de família de baixa renda, sendo definida como:

a) aquela com renda familiar mensal per capita de até meio salário mínimo; ou

b) aquela que possua renda familiar mensal de até 05 (cinco) salários mínimos.

§ 1º. O valor venal dos imóveis será aferido no momento dos trabalhos de inspeção e medição dos lotes objeto da REURB, avaliados por profissional técnico responsável e/ou pelos agentes públicos municipais competentes, segundo critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Fazenda.

§ 2º. Se o imóvel avaliado contiver acessões, edificações ou benfeitorias, tais acessórios serão contabilizados para efeito de avaliação do valor venal, devendo, portanto, constar o valor da terra nua acrescido do valor do acessório.

§ 3º. Para fins de comprovação do requisito previsto no inciso II, o beneficiário poderá apresentar comprovante de enquadramento no Cadastro Único para Programas Sociais – CadÚnico (art. 4º, inc. II, do Decreto Executivo Federal nº 6.135, de 26 de junho de 2007).

§ 4º. O beneficiário que não concordar com a avaliação do seu imóvel ou com a renda pessoal estimada, nos termos dos incisos I e II, poderá promover impugnação, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da publicação da portaria no Diário Oficial em que constar a relação dos beneficiários que se enquadram na REURB-S.

§ 5º. Para a realização da avaliação do valor dos imóveis utilizar-se-á como base de cálculo a Pauta Fiscal do ITBI referente ao exercício financeiro em curso.

Art. 12 - Aqueles beneficiários que não se enquadrarem na REURB-S, consideram-se automaticamente enquadrados na REURB-E, devendo, para serem contemplados em CRF e receberem o seu título de legitimação fundiária, quitar a taxa de serviço a ser estabelecida na forma da legislação municipal.

CAPITULO V DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 13 - A legitimação fundiária deverá obedecer especialmente aos critérios dos artigos 23 e 24 da LREURB.

§ 1º. Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

§ 2º. Ocorrendo alguma das hipóteses do § 1º, aplicar-se-á o disposto no art. 9º deste Lei.

§ 3º. A execução da REURB-S independe da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias (art. 13, § 2º, LREURB).

Art. 14 - A legitimação fundiária constitui modo de aquisição originário da propriedade (art. 11, inc. VII, da LREURB), ficando reconhecido expressamente que, após o registro do título de legitimação fundiária no competente Cartório de Registro de Imóveis (art. 205, parágrafo único, da LRP), nenhum tributo incidente sobre o imóvel objeto da REURB, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente àquela data, poderá ser cobrado pelo município.

§ 1º. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-S terão isenção total de IPTU, desde que se enquadrem no Código Tributário Municipal (imóvel popular), bem como terão isenção quanto aos demais tributos estritamente relativos ao imóvel objeto da REURB, relativos a fatos geradores tributários ocorridos anteriormente ao registro especificado no caput, nos termos da legislação municipal.

§ 2º. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-E deverão recolher previamente todos os tributos municipais relativos ao imóvel objeto da REURB, promovendo a quitação integral de tais débitos, ressalvados demais casos de suspensão da exigibilidade, extinção ou exclusão do crédito tributário.

§ 3º. Não impedem a REURB-E a existência de débitos para com o Fisco Municipal estranhos ao imóvel objeto da REURB.

Art. 15 - Os interessados na legitimação fundiária deverão apresentar os seguintes documentos básicos necessários para iniciar a regularização fundiária:

I - Prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, nos termos do art. 11, inc. VIII, da LREURB.

II - cópia da capa do carnê de IPTU se houver, bem como cópia dos Títulos ou outro documento de aquisição;

III - Certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, mediante busca pelo indicador real e pessoal, positiva ou negativa da propriedade;

IV - Cópia autenticada da carteira de identidade e CPF/MF do beneficiário e, se for casado, do respectivo cônjuge, além da certidão de casamento, o mesmo ocorrendo para o caso de companheiro ou companheira, com a apresentação dos documentos pessoais e da declaração de união estável, caso tenha;

V - Certidão de nascimento atualizada do beneficiário, se solteiro; ou, certidão de casamento atualizada do beneficiário, se separado ou divorciado, ou, certidão de casamento atualizada acompanhada da certidão de óbito, se viúvo;

VI - Declaração de residência com firma reconhecida do beneficiário ou cópia autenticada ou original de comprovante de residência;

VII - Certidão negativa de débito municipal referente especificadamente ao imóvel objeto da REURB, apenas para os beneficiários da REURB-E;

VIII - comprovantes de renda na REURB-S;

IX - plantas topográficas, com ART ou RRT, e memorial descritivo:

§ 1º. Para cumprimento do inciso I, constitui meio de prova a apresentação de contrato, recibo ou

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

qualquer documento realizado entre o posseiro ou posseiros anteriores e o atual posseiro, pretense beneficiário, observando-se que:

I - Os beneficiários da REURB-E, deverão obrigatoriamente registrar no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, toda a cadeia sucessória de contratos, recibos ou outros documentos firmados entre o possuidor e anterior proprietário ou possuidor, devendo, para comprovação deste requisito, apresentar a certidão de ato praticado referente ao aludido registro; e,

II - Os beneficiários da REURB-S ficam dispensados de tal registro, devendo apenas apresentar original ou cópia autenticada dos documentos de que tratam este dispositivo.

§ 2º. A fim de preencher os requisitos necessários à aquisição plena e definitiva da propriedade do imóvel objeto de REURB, os herdeiros do proprietário registral ou do anterior possuidor, ou os adquirentes do imóvel por ato inter vivos, deverão apresentar todos os documentos anteriores que comprovem o seu tempo de posse, bem como o de seus antecessores, considerando tais posses de modo conjunto para fins de legitimação fundiária (accessio possessionis e successio possessionis), nos termos do Arts. 1.207, 1.242 e 1.243 da Lei Federal nº 10.406/02 - Código Civil.

§ 3º. Constituem meios de prova acessórios e complementares daquele constante no § 1º, dentre outros, os comprovantes do pagamento do IPTU, certidões da prefeitura municipal, comprovantes de pagamento de água, luz e telefone, que, de modo expresso, remetam ao endereço do imóvel a ser objeto da legitimação fundiária.

§ 4º. Para efeitos do inciso II:

I - A certidão positiva da propriedade:

a) Se emitida em nome de terceira pessoa, especificando que o proprietário registral é diferente do pretense beneficiário, aquele deverá ser notificado para se quiser, impugnar no prazo comum de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 20 da LREURB.

b) Se emitida em nome do próprio beneficiário, ao invés da emissão do título de legitimação fundiária, emitir-se-á apenas o memorial descritivo, para que este promova a retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, observadas as demais exigências legais, caso em que o beneficiário deverá pagar a taxa pelos serviços técnicos, na forma da legislação municipal.

II - a certidão negativa de propriedade servirá como prova negativa da propriedade registral de terceiro.

§ 5º. Para efeitos do inciso V, a declaração de residência apresentada por apenas um dos beneficiários, quando casados, faz presumir que o seu cônjuge reside com o declarante, devendo tal fato constar do título de legitimação fundiária.

§ 6º. Para efeitos do inciso VI, a existência de débitos tributários ou de outra natureza em nome do beneficiário, que não diga respeito diretamente com o imóvel objeto de REURB, não impede a concessão da legitimação fundiária.

§ 7º. Para aqueles que se enquadrarem na REURB-S, não se exigirá a certidão de débitos municipais.

§ 8º. Fica o Poder Executivo autorizado a solicitar documentação complementar, se necessário.

Art. 16 - Os requisitos exigidos por esta Lei poderão ter sua comprovação corroborada por outros meios de prova admitidos em direito, sendo que, em se tratando de prova testemunhal, esta deverá ser apresentada por declaração com firma reconhecida, assinada, por, no mínimo, 02 (duas) pessoas.

Art. 17 - Em se verificando fraude ou falsificação de documentos, informar-se-á imediatamente o

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

Ministério Público.

CAPITULO VI
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB
SEÇÃO 1
DAS FASES DA REURB

Art. 18 - A REURB obedecerá às seguintes fases (art. 28 da LREURB):

- I - Requerimento dos legitimados (FASE 1);
- II - Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes (FASE 2);
- III - Elaboração do projeto de regularização fundiária (FASE 3);
- IV - Saneamento do processo administrativo (FASE 4);
- V - Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade (FASE 5);
- VI - Expedição da CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município (FASE 6); E
- VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada (FASE 7).

SEÇÃO II
FASE 1 (Requerimento dos Legitimados)

Art. 19 - O requerimento de solicitação de abertura de procedimento de REURB pelo legitimado, uma vez realizado, este se procederá mediante verificação do enquadramento, necessidade e viabilidade da área objeto do requerimento ser regularizada.

SEÇÃO III
FASE 2 (Processamento do Requerimento)

Art. 20 - A FASE 2 será executada da seguinte forma:

- I - Cadastro das inscrições imobiliárias do IPTU dos imóveis objeto da REURB, por meio de visita *in loco* dos agentes públicos municipais competentes;
- II - Audiência pública junto à comunidade cujos imóveis serão objeto de regularização fundiária, com o intuito de explicar seus direitos e o procedimento da REURB, entregar a lista de documentos a serem providenciados pelos beneficiários, oportunizar o debate sobre a melhor forma de se proceder à REURB, dentre outros objetivos.
- III - Requerimento de expedição de certidões do registro de imóveis, a fim de verificar a existência ou não de matrícula nas áreas a serem regularizadas;
- IV - Notificação dos titulares de domínio dos imóveis relacionados como objeto de REURB, se houver, na forma do art. 31 da LREURB;
- V - Processamento de eventuais impugnações, por meio de procedimento extrajudicial de composição de conflitos, que, a critério da Comissão, poderá ser mediado ou conciliado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente para o registro dos atos da REURB, ou seu preposto.

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

SEÇÃO IV
FASE 3 (Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária)

Art. 21 - A FASE 3 consistirá nos trabalhos técnicos elaborados pelos profissionais competentes e da expedição das autorizações por órgão ambiental do município ou de outras áreas.

Art. 22 - Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei, e com a devida expedição da competente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 1º. Será expedido um memorial descritivo individualizado para cada lote objeto de REURB.

§ 2º. Do memorial descritivo deverá constar, além das coordenadas geográficas e demais elementos técnicos, o número do lote e da quadra, o nome do loteamento ou do projeto de REURB, a inscrição imobiliária/número de cadastro do IPTU, o nome da rua e do bairro ou comunidade, o número predial, o fato de ser zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, as ruas que compõem o quarteirão, bem como o mapa constando tais dados de modo descritivo.

§ 3º. O referido memorial descritivo deverá ser assinado pelo profissional técnico, pelos beneficiários e pelos confrontantes, ressalvado o disposto no § 5º.

§ 4º. Caso os ocupantes dos imóveis confrontantes sejam também beneficiários da REURB, presumir-se-á a concordância dos mesmos em relação aos imóveis lindeiros, não havendo a necessidade de assinatura deles no memorial descritivo, bastando que conste a assinatura do profissional técnico e dos beneficiários.

§ 5º. As assinaturas no memorial descritivo deverão ter as firmas do profissional e demais signatários reconhecidas junto ao Tabelionato de Notas.

§ 6º. O memorial descritivo obedecerá o disposto no § 2º do art. 5º deste Lei. Art. 21. O profissional credenciado será responsável por todas as informações contidas no memorial e trabalhos técnicos que confeccionar, inclusive pelas inconsistências que por acaso vierem a ser detectadas na parcela georreferenciada e por eventuais prejuízos causados a terceiros em razão de sua atividade.

Parágrafo único. Não havendo norma específica para a realização do georreferenciamento em imóveis urbanos, o profissional credenciado deverá executar os serviços de georreferenciamento, naquilo que lhe for compatível, em conformidade com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, o Manual Técnico de Posicionamento e o Manual Técnico de Limites e Confrontações à disposição no sítio eletrônico do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 23 - O projeto de regularização fundiária conterà, 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, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

- III - Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV - Projeto urbanístico;
- V - Memoriais descritivos;
- VI - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII - Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VIII - Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- IX - Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- X - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

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. 24 - O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

- 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;
- IX - De outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º. Para fins deste Lei, nos termos da LREURB, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II - Rede de energia elétrica domiciliar;
- III - Soluções de drenagem, quando necessário; e
- IV - Outros equipamentos a serem definidos por ato do Poder Executivo, em função das necessidades locais e características regionais.

Art. 25 - O procedimento de REURB não abrangerá a regularização de construções e edificações, devendo os beneficiários promoverem tal regularização perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, juntando os documentos exigidos na legislação e pagando as devidas custas e emolumentos.

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

Parágrafo único. No momento da expedição da CRF, se o Município tiver os documentos necessários para que o beneficiário promova a regularização da sua edificação, poderão ser expedidos o Alvará de Construção e a Carta de Habite-se, mediante o pagamento das taxas devidas e emolumentos cartorários incidentes. Sessão II Dos Estudos de Viabilidade e Licenças Ambientais e Urbanísticas

Art. 26 - A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, após fiscalização e estudo técnico sobre a área objeto de REURB, deverá expedir “Alvará de Licenciamento Ambiental”, autorizando a REURB dos imóveis objeto do projeto de regularização e declarando que estão cumpridos todos os requisitos previstos na legislação ambiental.

§ 1º. O alvará descrito no caput poderá dizer respeito à área conjunta de uma gleba, de um bairro ou mesmo de lotes específicos, a critério e conveniência do órgão ambiental.

§ 2º. Uma cópia do referido alvará, autenticada por servidor competente, com carimbo e firma no documento, deverá acompanhar a CRF ou o bloco de CRFs apresentadas ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º. Os estudos técnico-ambientais e os respectivos alvarás obedecerão ao disposto nos Arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/12 (Código Florestal), bem como promoverão a regulação de áreas ambientalmente sensíveis, nos termos dos art. 11, § 2 e art. 12, §§ 2º e 3º, da LREURB.

Art. 27 - Outras licenças ou autorização poderão ser exigidas para a consecução da REURB.

SEÇÃO V
FASE 4 (Saneamento do Procedimento)

Art. 28 - A FASE 4 consistirá na verificação da regularidade do procedimento e o respeito a todos os critérios e requisitos estabelecidos pela LREURB, por esta Lei, outros atos do Poder Executivo e demais normas legais em vigor.

§ 1º. Em se verificando qualquer irregularidade, esta deverá ser previamente sanada, antes de se passar à próxima fase do procedimento.

§ 2º. Estando regular o procedimento, o saneamento se dará por meio de Portaria expedida, a qual declarará tal fato e autorizará que o procedimento passe à próxima fase.

Art. 29 - Havendo condições ou encargos a serem satisfeitos pelo pretense beneficiário da REURB, o Município formulará compromisso de ajustamento de conduta (CAC), descrevendo todas as cláusulas a serem observadas pelo contribuinte (art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347/85 – Lei de Ação Civil Pública).

§ 1º. Não cumpridas as exigências até o fim do procedimento, a CRF será emitida em nome do Município, devendo seu registro ocorrer também em nome deste, com a expressa designação de que será lavrada, às expensas do interessado, no prazo de 30 (trinta) dias, a competente escritura pública de concessão de direito real de uso.

§ 2º. Para promover a assinatura da escritura acima especificada, fica delegado ao Secretário de Administração ou Fazenda a atribuição de assinar tais instrumentos públicos de transmissão de direito real.

§ 3º. Em caso de não cumprimento das condições ou encargos, o contribuinte perderá o direito real de uso, devendo a execução do CAC ocorrer por força do poder de polícia do poder público, quando não ultrapassar as atribuições administrativas da municipalidade. Subsidiariamente, o CAC deverá ser enviado ao Ministério Público, para que tome as devidas providências, e/ou executado judicialmente

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

(art. 5º, § 6º, da Lei de Ação Civil Pública c/c art. 784, inc. XII, da Lei Federal 13.105/15 – Novo Código de Processo Civil).

§ 4º. Comprovadamente cumpridas as condições ou encargos constantes do caput, o Município outorgará nova escritura pública, às expensas do interessado, fazendo a doação da propriedade, na forma da lei, em favor do beneficiário.

SEÇÃO VI

FASE 5 (Decisão Administrativa sobre o Procedimento)

Art. 30 - A decisão administrativa final, que viabiliza a emissão das CRFs, darse-á por decreto executivo, após manifestação consultiva favorável, mediante portaria.

Parágrafo único. A decisão administrativa que negar a procedência de pedido de legitimação fundiária deverá ser fundamentada de forma a justificá-la.

SEÇÃO VII

FASE 6 (Emissão da CRF e dos Títulos de Legitimação Fundiária)

Art. 31 - Na FASE 6 será expedirá a CRF e títulos de legitimação fundiária.

Art. 32 - Para fins exclusivos de REURB, poderão ser expedidas CRFs e respectivos títulos de legitimação fundiária versando sobre imóveis com áreas inferiores à área de parcelamento mínimo, ficando 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 edífícios prevista em lei municipal ou na Lei Federal 6.766/79.

§ 1º. Da CRF constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, a forma pela qual a notificação se deu (pessoal, correios, edital, etc.), fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância dos mesmos com o procedimento.

§ 2º. Portaria do Poder Executivo estabelecerá modelo da CRF.

Art. 33 - Havendo servidões administrativas, limitações administrativas, restrições ambientais ou qualquer outro encargo ou ônus real a ser observado pelo beneficiário, em razão da REURB, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estes deverão ser averbados no Registro de Imóveis competente, posteriormente à criação da matrícula respectiva e registro da propriedade em nome do beneficiário.

Art. 34 - Os títulos de legitimação fundiária da REURB-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviadas em bloco, juntamente com a CRF, pela Administração Pública Municipal, para o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 35 - Os títulos de legitimação fundiária da REURB-E também serão expedidos individualmente, sendo entregues diretamente ao beneficiário, com a advertência de que deverão ser levados a registro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, sob pena de multa e revogação da CRF.

Art. 36 - Para os imóveis em que haja construção com unidades autônomas independentes e que diferentes famílias estejam ocupando, preferentemente se outorgará direito de laje para os proprietários

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

de cada unidade, na forma do art. 1.510-A e seguintes do Código Civil.

Parágrafo único. Para o registro do direito de laje, constará destacadamente na CRF e no respectivo título de legitimação fundiária que primeiramente deverão os beneficiários promover a averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

SEÇÃO VIII

FASE 7 (Envio da CRF e dos Títulos para o Cartório de Registro de Imóveis)

Art. 37 - Para a conclusão do processo administrativo, a FASE 7 será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, observado o prazo legal de 60 (sessenta) dias referente aos efeitos da prenotação e para conclusão do registro, considerando-se, desde logo, justificada sua prorrogação pelo mesmo prazo legal, independentemente de manifestação formal do delegatário, tendo em vista o grande número de imóveis a serem regularizados (art. 44, § 5º, da LREURB).

Art. 38 - Sempre que possível, a solicitação de registro será primeiramente da área integral regularizada, com abertura de matrícula da área total correspondente à gleba ou bairro e posterior abertura de matrículas filhas, fazendo-se a averbação correspondente na matrícula mãe. Título VI Obras de Infraestrutura

Art. 39 - As obras de infraestrutura poderão ser desenvolvidas antes, durante ou depois do projeto de regularização (art. 36, § 3º, da LREURB).

§ 1º. As obras de infraestrutura da REURB-S serão custeadas pelo Poder Público.

§ 2º. As obras de infraestrutura da REURB-E serão custeadas pelos seus beneficiários, por meio de contribuição de melhoria ou outra forma a ser estabelecida pela legislação municipal.

CAPITULO VII

DA COMISSÃO CONSULTIVA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 40 - O processo administrativo uma vez instaurado, será acompanhado por uma Comissão Consultiva municipal composta de 04 (quatro) membros titulares e suplentes, tecnicamente capacitados nas áreas de assessoria jurídica, meio ambiente, obras e fazenda, nomeados por Ato do Poder Executivo, constituída da seguinte forma:

- I. Presidente;
- II. Coordenador;
- III. Primeiro Secretário;
- IV. Segundo Secretário;

§ 1º - A Comissão será regida por Regulamento Interno sendo que seu Presidente e Secretário serão nomeados entre seus membros.

§ 2º. Compete à Comissão Consultiva de Regularização Fundiária:

- I - Coordenar, normatizar, acompanhar, fiscalizar e manter o serviço de REURB no município;
- II - Coordenar, normatizar, acompanhar e fiscalizar as atividades dos profissionais contratados e dos agentes públicos para a realização da REURB;
- III - Deliberar sobre a forma de atuação dos profissionais e agentes públicos descritos no inciso
- IV - Atuar nos casos de desmembramento, remembramento, retificação, cancelamento e sobreposição relacionados à REURB;

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

V - Decidir sobre a forma de organização para a verificação do enquadramento dos beneficiários da REURB-S e REURB-E.

VI - Opinar nas decisões sobre impugnações propostas pelos beneficiários ou demais interessados;

VII - Executar, diretamente ou por meio de colaboradores, os procedimentos de REURB da LREURB e demais situações necessárias para sua concretização;

VIII - Decidir sobre a necessidade ou não da demarcação urbanística para a promoção da REURB;

IX - Instruir e decidir os processos de demarcação urbanística;

X - Lavrar o Auto de Demarcação Urbanística, se necessário;

XI - Encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

XII - Responder as impugnações ao Auto de Demarcação Urbanística notificadas pelo Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis ou por terceiro interessado;

XIII - Instruir e decidir as propostas de alteração do Auto de Demarcação Urbanística, lavrando o respectivo apostilamento;

XIV - Após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, para fins de cadastro de áreas, providenciar:

a) Anotações em seus cadastros;

b) Comunicação à Secretaria Municipal de Administração, Fazenda, Meio Ambiente e à Procuradoria do Município;

XV - Requerer pareceres ou aprovações de quaisquer órgãos ambientais ou urbanísticos, de qualquer ente federativo;

XVI - Promover quaisquer atos necessários, que não sejam atribuição exclusiva de outrem por força de lei, para o processamento e conclusão da REURB, em todas as situações previstas na LREURB.

XVII - Decidir sobre os casos omissos nesta Lei.

Art. 41 - A Comissão tem autonomia para solicitar documentação complementar não constante da presente lei desde que tenha o claro objetivo de trazer maior transparência e segurança jurídica ao projeto de regularização fundiária.

CAPITULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 42 - Se algum imóvel, cuja área do bairro ou gleba em que se encontre for objeto de REURB, tiver matrícula própria, a parte poderá realizar a regularização de seu imóvel mediante a retificação dos dados da sua matrícula e posterior abertura da nova matrícula, pelo sistema geodésico, servindo o memorial descritivo como instrumento hábil para tanto, observando-se as demais normas legais, não tendo, neste caso, qualquer isenção legal de custas ou emolumentos cartorários nem se enquadrando na REURB.

Art. 43 - Tratando-se de imóvel público, de titularidade do Município, a REURB poderá ser realizada mediante legitimação fundiária, pela expedição de CRF e respectivo título, ou, a critério e conveniência do município, mediante doação, concessão de direito real de uso, ou, ainda, compra e venda, comprometendo-se o município a outorgar tais direitos reais por meio de escritura pública, na forma da lei e às expensas do interessado.

Art. 44 - O procedimento licitatório e a contratação dos profissionais da área de engenharia, topografia, urbanística, e demais assemelhados, será realizado exclusivamente através da Administração Pública

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

Municipal.

Art. 45 - O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado REURB INOMINADA, na forma e sob os critérios do art. 69 da LREURB.

Art. 46 - Os profissionais que atuarem para a concessão da REURB, deverão realizar estudos para verificar a existência de eventuais áreas particulares, as quais seus titulares não estiverem empregando finalidade particular ou não estejam atendendo à função pública, para que se viabilize eventual desapropriação por interesse social ou sob outra modalidade.

§ 1º. Os terrenos urbanos que se encontrem abandonados, especialmente aqueles cuja área não esteja murada ou cercada, serão contabilizados e listados para fins de realização de eventual desapropriação, conforme descrito no caput.

§ 2º. Os terrenos urbanos que, mesmo que não estejam sendo utilizados para moradia ou comércio, permaneçam sendo conservados pelos seus proprietários, ainda que para fins meramente especulativos, em respeito ao direito de propriedade privada, não serão objeto da lista citada no § 1º.

Art. 47 - Para efeitos deste Lei, inclusive referente a situações não abrangidas pelo escopo de REURB, considera-se:

I - Loteamento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2º, § 1º, da Lei Federal nº 6.766/79;

II - Desmembramento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2º, § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79;

Art. 48 - Conjuntamente com os trabalhos técnicos da REURB, será feito o levantamento das ruas, vias, avenidas, praças e demais logradouros e equipamentos públicos cuja natureza jurídica seja bem imóvel, sejam de uso comum do povo, de uso especial ou dominicais, devendo-se expedir mapa e memorial descritivo para o registro destes bens imóveis públicos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, valendo-se do procedimento constante dos Arts. 195-A e 195-B da Lei Federal nº 6.015/73.

Parágrafo único. O procedimento previsto no caput será utilizado para a regularização e registro de outros bens imóveis públicos que estejam fora do âmbito dos trabalhos técnicos da REURB, até a realização da inscrição predial de todos os logradouros e equipamentos públicos do Município junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 49 - Os imóveis residenciais no âmbito da REURB deverão ser identificados com número predial, de acordo com o número de inscrição imobiliária constante do cadastro do IPTU.

§ 1º. O Município poderá realizar a marcação dos números prediais em cada unidade imobiliária, residência ou comércio submetido à REURB.

§ 2º. As regras estabelecidas no caput e no § 1º estendem-se também às unidades imobiliárias não abrangidas pela REURB, podendo a legislação municipal estabelecer multa para os proprietários ou possuidores de imóveis que não regularizarem a sua situação, colocando o número predial em suas residências ou comércios.

Art. 50 - As portarias e demais atos pertinentes serão publicadas no Diário Oficial do Município, devendo, ao final dos trabalhos, serem todas registradas conjuntamente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição deste município.

Art. 51 - Os casos de lacunas e omissões decorrentes desta Lei, assim como a regulamentação, serão definidos por ato normativo do Poder Executivo, sob a forma de Decreto ou Lei Complementar, observado a legislação federal no que couber.

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

Art. 52 - Para fins da Reurb, o executivo municipal poderá além do disposto nesta lei, se utilizar das normas, procedimentos e instrumentos previstos na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto de regulamentação.

Art. 53 - As despesas decorrentes desta lei correrão por conta dos orçamentos vigentes.

Art. 54 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Plenário Luiz Paulo Vogas da Silva, 03 de maio de 2021.

Adenilson da Costa Pereira
Adenilson da Costa Pereira
Vereador Autor



Estado do Rio de Janeiro
Município de Macuco
Poder Legislativo do Município de Macuco
“Macuco: Capital Estadual do Leite”

JUSTIFICATIVA

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) é o procedimento por meio do qual se garante o direito à moradia daqueles que residem em assentamentos informais localizados nas áreas urbanas.

Ademais, imóveis legalizados podem ser objeto de compra e venda financiada pela Caixa Econômica federal.

Quem tem um imóvel legalizado, pode contrair empréstimo e dar em garantia ao banco.

Tem como finalidade a regularização dos núcleos informais consolidados, possibilitando que os loteamentos irregulares e até mesmo os bairros da Volta do Umbigo, Barreira, Paraíso, entre outros, sejam legalizados.

Atualmente, somente o bairro do Centro e o loteamento Nova Macuco são regularizados, o que significa que somente nesses bairros a compra e venda seja seguro.

Metade dos imóveis no país são irregulares, ou seja, não possuem escritura e registro. A Reurb vai trazer esses imóveis para a legalidade, de volta ao mercado imobiliário.

Para a sociedade de Macuco, esse projeto é de extrema importância, já que 90% dos imóveis são irregulares.

A lei federal 13465/2017 já está em vigor e a Prefeitura precisa ter uma norma orientando o procedimento de Reurb em casos de requerimentos de legitimados... Além disso, vai possibilitar que a Prefeitura distribua títulos de propriedade aos moradores do Morro Santos Reis, por exemplo, que já vivem lá, mas não tem os lotes em seus nomes.

Logo, com a convicção de que esta proposta será bem recebida, na busca de defender o interesse público, segue acostado a presente Indicação instruída de anteprojeto, solicitando com a devida vênua, análise acerca da viabilidade de aplicação no âmbito do Município, acreditando na apreciação célere e favorável do Anteprojeto de Lei apresentado.

Sem mais para o momento, expostas as razões de minha iniciativa, colho o ensejo para reiterar a V. Exa. protestos da mais elevada estima e consideração.

Plenário Luiz Paulo Vogas da Silva, 03 de maio de 2021.

Adenilson da Costa Pereira
Adenilson da Costa Pereira
Vereador Autor

End.: Travessa Mercedes Monteiro Machado, nº 43 – Centro – Macuco/RJ, CEP.: 28.545-000;
Tel./Fax: (22) 2554-1161.