



PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 52, DE 10 DE SETEMBRO DE 2021.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE,
EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Casa Legislativa, a Mensagem e respectivo Projeto de Lei Complementar, que *“Dispõe sobre a regularização fundiária no Município”*.

CONSIDERANDO o disposto no art. 22, da Lei Complementar nº 13, de 22 de maio de 006 – Plano Diretor do Município, que versa: “As estratégias quanto à regularização fundiária e o acesso à moradia visam a promoção de moradia digna para todos os cidadãos.”;

CONSIDERANDO o disposto no art. 62, que versa: “O Município instituirá, mediante lei de iniciativa do Poder Executivo, programa de regularização fundiária, urbanística e edilícia para imóveis ocupados por população de baixa renda localizados em Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), precedido por projeto de reurbanização a ser elaborado em conjunto com os moradores locais.”

Trata-se de Projeto de Lei Complementar de grande relevância, tendo em vista que promove a regularização fundiária no Município de Armação dos Búzios.

Dessa forma, ele atende aos diversos núcleos urbanos informais, bem como assegura 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.

São estas, Senhor Presidente e Senhores Vereadores, as razões que justificam a apresentação do vertente projeto, que, estou certo, merecerá dos Edis a sempre acurada e percuente análise.

Finalmente, utilizo-me da prerrogativa conferida pelo art. 55, da Lei Orgânica Municipal para solicitar a essa Casa Legislativa, seja a presente matéria apreciada em Regime de Urgência.

Aproveito para reafirmar à Vossas Excelências minhas demonstrações de elevada consideração.

Atenciosamente,

MIGUEL PEREIRA DE SOUZA
Prefeito em Exercício

À
Sua Excelência o Senhor
Vereador RAFAEL AGUIAR PEREIRA DE SOUZA
Presidente da Câmara Municipal de Armação dos Búzios
ARMAÇÃO DOS BÚZIOS – RJ
Val



PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. /2021

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

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS, resolve:

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

Art. 1º Ficam instituídas no âmbito do Município de Armação dos Búzios, normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) às quais abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes observadas as normas gerais estabelecidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310, de março de 2018 e demais normas pertinentes.

Parágrafo único. O Município formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social, ambiental e ordenação territorial buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

Art. 2º Constituem objetivos da REURB a serem observados pelo Município:

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 à 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;

XIII – priorizar a Regularização Fundiária e das edificações em conjunto;

CAPÍTULO II

Das modalidades da REURB

Art.3º A Regularização Fundiária Urbana – REURB se dará nas seguintes modalidades:

I. Regularização Fundiária Urbana de interesse Social (REURB-S);

II. Regularização Fundiária Urbana de interesse Específico (REURB-E).

Art. 4º A classificação da modalidade como REURB de Interesse Social (REURB-S) ou REURB de Interesse Específico (REURB-E) em que a Unidade Familiar esta inserida poderá ser feita a critério da Administração Municipal de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 1º Presume-se de baixa renda para classificação em REURB de Interesse Social (REURB-S) a composição dos integrantes de unidade familiar que aufera renda conjunta mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos federais condicionado a um parecer da Assistência Social do Município.

§ 2º Para os fins disposto nesta Lei a unidade familiar é toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição de seus membros.

§ 3º Renda familiar é a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da unidade familiar.

§ 4º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrais relacionados à REURB S, conforme previsto no §1º do art. 13 da Lei Federal no 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 5º A Regularização Fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais será feita por meio de REURB-E.

CAPÍTULO III

Dos Legitimados para requerer a REURB

Art. 6º Poderão requerer a REURB:

I - a União, o Estado, e o Município diretamente ou por meio de Entidades da Administração Pública Indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente diretamente ou por meio de 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 - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V - o Ministério Público.

§1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à Regularização Fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

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

CAPÍTULO IV

Do Procedimento Administrativo da REURB

Art. 7º A REURB obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

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

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo único. Só poderão ser objeto do procedimento de regularização fundiária individual onde se objetiva a regularização de uma única unidade familiar desde que o núcleo urbano informal à qual faça parte tenha as seguintes características:

I- Sistema de fornecimento de água potável prestado pelo poder público ou por concessionária de serviço público;

II- Sistema de iluminação Pública prestado pelo Poder Público ou por concessionária de serviço público;

III- Sistema Viário reconhecido oficialmente pela municipalidade;

IV- Escola primária ou posto de saúde que atenda a unidade familiar.

- V- Logradouro pavimentado.
- VI- Inexistência de processo judicial em curso por obra irregular ou supressão de vegetação referente a unidade a ser regularizada.

Art. 8º. Compete ao Município:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III – através da Secretaria competente emitir a CRF.

§ 1º Na REURB requerida pela União ou pelo Estado a classificação prevista no inciso I do *caput* deste artigo será de responsabilidade do Ente Federativo instaurador.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar no prazo de até cento e oitenta dias uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 9º Após análises técnicas serão emitidas as Diretrizes para Regularização Fundiária que fornecerão informações quanto à possibilidade ou não da regularização pretendida com as demais informações técnicas que se entenderem pertinentes.

Art. 10. A abertura do processo administrativo deverá ser efetuada no Protocolo da Prefeitura da Cidade de Armação dos Búzios mediante recolhimento de taxa que se remeterá à apreciação da Secretaria Municipal do Ambiente, Pesca e Urbanismo - SEAPUR para processamento das etapas mencionadas no art. 7º, desta Lei Complementar.

Art. 11. Fica facultado aos Requerentes que residem em áreas particulares ou Públicas enquadrados como REURB-S promoverem às suas próprias expensas os projetos e demais documentos técnicos na hipótese de não optarem por aguardar a demanda interna de trabalho do Secretaria Municipal do Ambiente, Pesca e Urbanismo - SEAPUR.

Art. 12. Tratando-se de processo de regularização de iniciativa particular a documentação necessária para fins de classificação na REURB-S ou REURB-E será a indicação dos beneficiários em cada unidade a ser regularizada contendo dados para qualificação conforme formulário específico instruída com a documentação relativa à comprovação do rendimento mensal de cada um.

§ 1º Para fins deste artigo considera-se no grupo familiar cada um dos membros residentes no imóvel.

§2º Deverão ser apresentados os seguintes documentos de cada um dos membros residentes no imóvel:

- I - cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS;
- II- cópias das três últimas folhas de pagamento atualizadas - CONTRA CHEQUE ou declaração de rendimentos, na hipótese de inexistir vínculo empregatício;

- III- cópia do comprovante de residência;
- IV - cópia de documento de identidade e CPF;
- V - cópia da certidão de registro civil de nascimento ou casamento (atualizada);
- VI - cópia do IPTU atualizado;
- VII - croqui com localização (Google Earth) exata da unidade;
- VIII - cópia do contrato particular de compra e venda de posse ou recibo de compra e venda de posse ou outro que houver;
- IX- Certidões Judiciais Estadual e Federal (Criminal e Cível) relativas ao local do imóvel, somente para regularização Fundiária individual.

§ 3º A insuficiência de documentos que não permita a classificação da modalidade de REURB acarretará no indeferimento do processo.

§ 4º O enquadramento da família em REURB-S se dará após a apresentação de toda documentação solicitada e validada pela Unidade de Serviço Social do Município e após a vistoria *in loco* na unidade imobiliária objeto da regularização Fundiária.

Art. 13. Independentemente da modalidade de REURB para a classificação será exigido formulário padrão com as informações básicas dos beneficiários.

Parágrafo único. Apenas na REURB-E quando o requerente já informar no processo que o mesmo está classificado em Regularização Fundiária Urbana Específica (REURB-E) – fica o mesmo dispensado de apresentar os itens I e II, do § 2º, do art 12.

CAPÍTULO V

Do Projeto de Regularização Fundiária Individual

Art. 14. É necessário para composição do projeto de regularização fundiária individual:

- I- Levantamento Planialtimétrico e Cadastral Georreferenciado da unidade indicando a infraestrutura urbana existente subscrita por Profissional Competente acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) que demonstrá a unidade e a construção e o Sistema viário;
- II- Memorial descritivo da Unidade a ser regularizada;
- III- entrega dos arquivos nos formatos DWG 2010, DXF e SHP (*shapefile*) em mídias digitais (*pendrive*, CD, DVD, HD), contendo o arquivo em conformidade com as exigências desta Lei Complementar;
- IV- anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nos casos específicos conforme art 64 ou 65, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;
- V- Planta Baixa, Corte e fachada da Edificação;
- VI- as plantas da edificação assinado por profissional legalmente habilitado, com a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 15. Aprovado o processo de regularização fundiária a Secretaria de Ambiente, Pesca e Urbanismo emitirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 16. O Requerente ou procurador legalmente constituído poderá retirar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para dar encaminhamento aos atos de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 17. O Requerente deverá seguir o rito do art. 42 e seguintes, da Lei Federal nº 13.465/2017 para efetuar o registro da (CRF) proveniente da regularização fundiária.

Art. 18. Após o procedimento de registro da (CRF) deverá o requerente apresentar cópia da Matrícula da unidade regularizada para a Secretaria Municipal de Ambiente, Pesca e Urbanismo (SEAPUR).

Art. 19. Supridas todas as exigências desta lei a Secretaria Municipal de Ambiente, Pesca e Urbanismo (SEAPUR) providenciará baixa e/ou atualização cadastral no mapa de unidades em ocupações irregulares do Município e no Sistema de Gestão Cadastral.

CAPÍTULO VI
Da taxa específica para Regularização Fundiária
SEÇÃO I
Do Fato Gerador e da Incidência

Art. 20. Fica instituída a Taxa de Regularização Fundiária.

Art. 21. A Taxa Específica para Regularização Fundiária, decorrente da utilização efetiva ou potencial de serviços públicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou colocados à sua disposição, tem como fato gerador a análise técnica, a fiscalização regular e no poder de polícia administrativa do Município, concernente a regularização fundiária.

SEÇÃO II
Do sujeito passivo

Art. 22. O sujeito passivo da taxa é a pessoa física ou jurídica interessada e beneficiária dos procedimentos de regularização fundiária previstos nesta lei.

SEÇÃO III
Da Base de Cálculo

Art. 23. A base de cálculo da Taxa de Regularização Fundiária será determinada em função do valor venal constante do cadastro imobiliário do Município de acordo com o Anexo único, desta Lei Complementar.

§1º Não havendo inscrição municipal para o imóvel a ser regularizado, este será inscrito de ofício pela Autoridade Fiscal, promovendo-se o cálculo do seu valor venal sobre o qual deverá ser calculada a Taxa de Regularização Fundiária.

§2º Nos casos de imóveis já inscritos, onde se verifique que os dados constantes do cadastro imobiliário divergem da documentação do processo, o cadastro deverá ser atualizado conforme este, e o valor da Taxa de Regularização Fundiária recairá sobre esse novo valor.

SEÇÃO IV Do Lançamento e do Recolhimento

Art. 24. A Taxa de Regularização Fundiária será lançada quando do término da análise, e parecer quanto à possibilidade da regularização pelos órgãos competentes.

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

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

SEÇÃO V Da isenção Taxa de Regularização Fundiária em REURB-S.

Art. 25. Ficam isentos do pagamento da Taxa de Regularização Fundiária os contribuintes beneficiários do processo de REURB classificados com REURB-S, e aqueles utilizados para fins filantrópicos e religiosos em favor da instituição.

Parágrafo único. Aos ocupantes classificados em REURB-S fica assegurado o direito a regularização da edificação em momento posterior a regularização fundiária com o devido pagamento.

Art. 26. O contribuinte que for proprietário de outro imóvel ou que tenha sido beneficiado por qualquer outro programa de regularização fundiária realizado no Município de Armação dos Búzios não gozará da isenção de que trata o artigo anterior.

CAPÍTULO VII Disposições Finais

Art. 27. Os conflitos envolvendo os processos de regularização independentemente da fase em que se encontram serão mediados através da Comissão de Regularização Fundiária que servirá como a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos mencionada na Lei Federal nº 13.465/2017.

§1º A Comissão mencionada no *caput* vincula-se à Secretaria Municipal de Ambiente, Pesca e Urbanismo (SEAPUR).

§ 2º Eventual conflito a ser dirimido deverá ser provocado por ato privativo do interessado perante à Comissão de Regularização Fundiária através de abertura de processo administrativo junto ao Protocolo-Geral, da Prefeitura da Cidade de Armação dos Búzios.

Art. 28. Os processos administrativos de REURB anteriores a esta Lei seguirão seu trâmite normal. As regras e comandos desta lei somente se aplicam aos processos administrativos de REURB que serão protocolados após o advento desta Lei Complementar.

Art. 29. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Armação dos Búzios, de de 2021.

MIGUEL PEREIRA DE SOUZA
Prefeito em Exercício

ANEXO ÚNICO
da Lei Complementar nº /2021

Lotes de até 360m ²	1% sobre o valor venal do imóvel
Lotes de 360m ² a 1.000m ²	2% sobre o valor venal do imóvel
Lotes com mais de 1.000m ²	3% sobre o valor venal do imóvel