



= LEI COMPLEMENTAR Nº 1.271, DE 01 DE NOVEMBRO DE 2017=

Autoriza o Executivo a receber bens imóveis da união e suas autarquias, com o encargo de promover a regularização urbana, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PARACAMBI, Estado do Rio de Janeiro, aprovou e eu, PREFEITA DO MUNICÍPIO, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a receber imóveis da União e suas autarquias, bem como do Estado e suas autarquias, com o encargo de promover a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, na forma da Lei 13.465/2017.

Parágrafo único – Fica o Município autorizado a formalizar acordo de cooperação técnica ou instrumento afim com entes e entidades públicas para a promoção da regularização fundiária, urbana e rural, em seu território.

Art. 2º - Para fins de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no âmbito do Município, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

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

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, em especial as áreas definidas na Lei Municipal nº 863/2007 (Zoneamento Urbano) como AEIS – Áreas de Especial Interesse Social;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

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

PUBLICADO EM 02/11/2017
NO JORNAL 27 NOTÍCIAS



- VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da Lei 13.465/2017, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
- VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;
- VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§1º - Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar 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 edílios, especialmente os parâmetros da Lei Municipal nº 863/2007.

§2º - Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pelos órgãos de controle ambiental, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§3º - No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§4º - Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*.

§6º - Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 3º – No âmbito da Reurb, o Município atuará na aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como na aprovação ambiental, observada a capacidade de licenciamento do órgão ambiental local.

Art. 4º - A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

PUBLICADO EM 02/11/2017
NO JORNAL ZM NOTÍCIAS



II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Parágrafo único - Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

Art. 5º - Fica o Município autorizado a empregar, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei 13.465/2017;
- II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação; e
- XV - a compra e venda.

Art. 6º - Na Reurb-E promovida sobre bens públicos recebidos de entes e entidades públicas na forma do art. 1º desta Lei, a regularização se dará mediante o pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 7º - Na Reurb-S promovida sobre bens públicos recebidos de entes e entidades públicas na forma do art. 1º desta Lei situados em AEIS e destinadas preponderantemente à população de baixa renda, a regularização se dará de forma gratuita, mediante doação, desde que:

PUBLICADO EM 02/11/2017
NO JORNAL 22 NOTÍCIAS



I – o beneficiário seja pessoa física;

II - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; e

III - 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;

§1º - A transferência gratuita de que trata este artigo somente poderá ser concedida uma vez por beneficiário.

§2º - A avaliação prévia do imóvel e a prévia autorização legislativa específica não configuram condição para a transferência gratuita de que trata este artigo.

§3 - Considera-se carente ou de baixa renda, para fins de transferência gratuita disposta neste artigo, o beneficiário que esteja devidamente inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), ou aquele cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos.

§4º - Em caso de imóvel com finalidade não residencial, a regularização nas AEIS poderá se dar mediante transferência gratuita, desde que seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação, mediante lei.

§5º - Caso o beneficiário do projeto de regularização fundiária não preencha os requisitos dos incisos do *caput c/c* §3º deste artigo, ou ocupe mais de um lote, ainda que em AEIS, a regularização se dará mediante o pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 8º - O Poder Executivo utilizará, preferentemente, o procedimento de demarcação urbanística previsto na Lei 13.465/2017 para o levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 9º - Fica o Poder Executivo autorizado a abrir créditos adicionais eventualmente necessários para a execução da presente lei, inclusive com a criação de ações e elementos de despesas específicos, independentemente do percentual previsto na Lei Orçamentária Anual.

Art. 10 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita, 01 de novembro de 2017.


LUCIMAR CRISTINA DA SILVA FERREIRA
Prefeita

PUBLICADO EM 02/11/2017
NO JORNAL ZM NOTÍCIAS