

L E I N° 3.469, DE 20 DE JANEIRO DE 2016.

AUTOR: PREFEITA MUNICIPAL, MARIA DA CONCEIÇÃO CALDAS RABHA

A CÂMARA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL NOSSA CIDADE LEGAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa Nossa Cidade Legal que tem por objetivo a legalização urbanística, edilícia e jurídica dos imóveis da cidade considerados irregulares ou não licenciados, ainda que não cumpridas integralmente às exigências do Código de Obras, Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. O Programa Nossa Cidade Legal consiste na execução de subprogramas 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 através dos seguintes subprogramas:

I – Programa Municipal de Regularização de Edificação;

II – Programa Municipal de Regularização Fundiária.

SEÇÃO I – DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 2º O Programa Municipal de Regularização de Edificações consiste na regularização de edificações irregulares ou não licenciadas, ainda que não cumpridas integralmente às exigências do Plano Diretor, Código de Obras, Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações pertinentes, desde que atendidas às seguintes condições, cumulativamente:

I – estejam com volumetria constituída até 31 de dezembro de 2014;

II - apresentem condições de segurança, higiene, salubridade, iluminação, ventilação e habitabilidade;

III – não causem risco ou prejuízo a imóveis vizinhos;

IV – não interfiram no sistema de circulação de pedestres e veículos;

V – não tenham débitos tributários municipais;

LEI Nº 3.469, DE 20 DE JANEIRO DE 2016.

VI – ter cadastro territorial urbano junto a Secretaria Municipal de Fazenda.

§ 1º A Prefeitura Municipal de Angra dos Reis poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade, a permeabilidade, a acessibilidade e a conformidade do uso.

§ 2º Para efeitos do que trata o *caput* deste artigo, considera-se:

a) construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Poder Público Municipal, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

b) construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Poder Público Municipal, ou seja, sem projeto aprovado e sem a correspondente licença;

c) construção clandestina parcial: aquela correspondente a ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Poder Público Municipal.

Art. 3º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, que, embora não atendam às normas do Código de Obras e Lei de Uso e Ocupação do Solo, apresentem as condições mínimas de segurança, higiene, salubridade, iluminação, ventilação e habitabilidade.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização as edificações situadas:

I – que estejam em faixas não edificantes de linhas de transmissão de energia de alta tensão ou oleodutos e servidão administrativa;

II - que estejam implantadas em Áreas de Preservação Ambiental, nos moldes dos artigos 13 e 14 da Lei 2091/2009 – Lei de Zoneamento, bem como em faixas marginais de proteção, exceto nos casos em que seja possível a regularização pelos órgãos ambientais competentes ;

III – que estejam edificadas sobre área de escoamento de águas pluviais, galerias e canalizações.

IV – que estejam em área de risco geológico;

V – que estejam situadas em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei.

VI – que estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos que não foram objeto de regularização fundiária, ou que avancem sobre eles.

Parágrafo único. Excetuam-se do inciso VI do *caput* deste artigo as saliências que avancem sobre o logradouro, desde que apresentem altura mínima de 3,00 m (três metros) em relação ao passeio público.

LEI Nº 3.469, DE 20 DE JANEIRO DE 2016.

Art. 5º Para regularização das edificações que ultrapassaram o Coeficiente de Aproveitamento Básico e outros parâmetros urbanísticos definidos na Seção I da Lei de Uso e Ocupação do Solo, será obrigatório, ainda, o pagamento de outorga onerosa do direito de construir, de que trata o art. 2º da Lei nº 3.419, de 11 de novembro de 2015.

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir será requerida simultaneamente com o pedido de Regularização de Edificação de que trata esta Lei e obedecerá ao disposto na Lei nº 3.419, de 11 de novembro de 2015.

§ 2º Fica isento do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o titular do imóvel que comprovar possuir renda familiar de até 3 (três) salários mínimos e ser sua única moradia.

Art. 6º Para regularização das edificações que estejam em desconformidade com o uso previsto no Capítulo II da Lei de Uso e Ocupação do Solo, será obrigatório, ainda, o pagamento de outorga onerosa de alteração de uso, de que trata o art. 3º da Lei nº 3.419, de 11 de novembro de 2015.

Parágrafo único. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso será requerida simultaneamente com o pedido de Regularização de Edificação de que trata esta Lei e obedecerá ao disposto na Lei nº 3.419, de 11 de novembro de 2015.

Art. 7º O requerimento de regularização de edificações, nos termos desta Lei, deverá ser feito por escrito e protocolado no Protocolo Geral da Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Cadastro Imobiliário Municipal,

II – documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição;

III – declaração de anuência do condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu síndico, acompanhada de cópia da ata da assembleia que o elegeu.

IV – aprovação dos órgãos estaduais competentes, quando a legislação exigir;

V – Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV referente à parte da edificação que será regularizada, caso a edificação seja destinada a usos classificados como potenciais geradores de impacto de vizinhança, nos termos da Lei 3246/2014 (Estudo de Impacto de Vizinhança);

VI – Certidão Negativa de Tributos Municipais;

VII – Projeto Simplificado assinado pelo proprietário ou possuidor, autor do projeto e responsável técnico;

LEI Nº 3.469, DE 20 DE JANEIRO DE 2016.

§ 1º A Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, diante de dúvida fundada quanto a propriedade ou posse do imóvel objeto do pedido de regularização, poderá requerer documentação complementar para dirimi-la.

§ 2º Após análise do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV de que trata o inciso VI, serão determinadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano as contrapartidas necessárias à mitigação dos impactos, nos termos do disposto no art. 8º da Lei de Outorga Onerosa, para fins de regularização de edificações destinadas aos usos classificados como potenciais geradores de impacto de vizinhança.

§ 3º As Declarações de Anuência mencionadas nos itens III e IV deverão conter assinatura, com firma reconhecida em cartório, acompanhada de cópia da ata de posse do síndico, no caso de condomínio, e cópia do documento de propriedade ou posse, no caso de vizinho.

Art. 8º Para a regularização de edificações destinadas a uso industrial, comercial, multifamiliar, de serviços e locais de reunião, estas deverão obedecer as normas referentes ao tema que lhe for aplicável.

Art. 9º As edificações que estiverem em áreas de faixas “*non aedificandi*” não geram direito sobre a área mas serão admitidos para fins de regularização da edificação, mediante a celebração de termo de compromisso assinado pelo(s) proprietário(s), possuidor(es) ou compromissário(s) ou representante legal, no qual conste a ciência da ocupação da área e o compromisso de devolução, sem direito a indenização, em caso de solicitação e arcando com os custos das demolições que se fizerem necessárias.

SEÇÃO II – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 10. A regularização fundiária no Município de Angra dos Reis é regulada pela presente Lei, observadas as disposições contidas na Lei Federal nº 11.977/2009 e no que couber nas legislações estaduais e municipais pertinentes.

Art. 11. A presente Lei estabelece normas disciplinadoras de regularização fundiária de interesse social ou específico dos assentamentos irregulares, situados em área urbana de ocupação consolidada, existentes no Município de Angra dos Reis até a publicação da presente Lei.

Parágrafo único. A constatação da existência da situação consolidada far-se-á mediante a identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou através de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, que a ocupação estava consolidada na data de publicação desta Lei.

Art. 12. Para efeitos desta Lei, consideram-se:

I - *regularização fundiária*: consiste num conjunto de medidas jurídicas , urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades e garantir o direito social à moradia de seus ocupantes, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

L E I N° 3.469, DE 20 DE JANEIRO DE 2016.

II - *regularização fundiária de interesse social*: consiste na regularização fundiária sustentável de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, que não sejam proprietários de outro imóvel e que atendam aos seguintes requisitos:

- a) estejam ocupados de forma mansa e pacífica há pelo menos 05(cinco) anos,
- b) área do lote igual ou inferior à 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados),
- c) estejam localizados em ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), assim definida pela Lei nº 2091/2009 (Lei de Zoneamento Municipal);
- d) áreas da União, Estado ou Município declaradas de interesse para a implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

III - *regularização fundiária de interesse específico*: consiste na regularização fundiária de assentamentos irregulares não enquadrados como de interesse social;

IV - *assentamentos irregulares*: assentamentos urbanos, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

V - *equipamentos comunitários*: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

VI - *infra estrutura básica*: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais.

VII - *legitimação de posse*: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.

Art. 13. Para os assentamentos irregulares, situados em áreas pertencentes ao Município de Angra dos Reis, objeto de regularização fundiária de interesse social, preferencialmente serão utilizados os instrumentos da concessão de direito real de uso, concessão de uso para fins de moradia e doação.

Art. 14. Respeitadas as diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano do Município estabelecidas na Lei Municipal nº 1754/2006 (Plano Diretor Municipal), a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

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

L E I N° 3.469, DE 20 DE JANEIRO DE 2016.

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 interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 15. A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município, através do órgão gestor da política urbana e também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente;

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.

SEÇÃO III

DA DEMARCAÇÃO DE TERRENOS PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 16. A demarcação urbanística é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

Art. 17. O ente público responsável pela regularização fundiária, com base na situação da área a ser regularizada e no cadastro dos ocupantes, poderá lavrar auto de demarcação do imóvel.

§ 1º O auto de demarcação deverá ser instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis;

III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo cartório do registro de imóveis;

IV – endereço do proprietário em cujo nome encontra-se registrado o imóvel e dos titulares de ônus reais sobre o imóvel, com hipoteca e penhora judicial;

L E I N° 3.469, DE 20 DE JANEIRO DE 2016.

§ 2º Caso não seja identificado o proprietário do imóvel, os entes públicos devem ser notificados para que informem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, se são titulares da área.

§ 3º As plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do § 1º deste artigo devem ser assinados por profissional legalmente habilitado com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de classe.

Art. 18. Estando completa a documentação, o ente público, responsável pela regularização fundiária, encaminhará requerimento de averbação ao Oficial Registrador; que o autuará como procedimento de regularização fundiária.

Art. 19. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Poder Público poderá elaborar o projeto previsto no art. 21 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

Art. 20. Após o registro do parcelamento de que trata o *caput*, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1º O título de que trata o *caput* do artigo será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 2º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados, em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia.

SEÇÃO IV

DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 21. A regularização fundiária exigirá análise dominial da área e a elaboração, pelo ente público responsável por sua iniciativa, de um plano que, deverá indicar e definir no mínimo os seguintes elementos:

- I- as vias de circulação existentes e projetadas;
- II- o arranjo das quadras definidas pelo traçado das vias de circulação;
- III - as áreas destinadas a implantação de equipamentos públicos;
- IV- as áreas destinadas a reassentamento das famílias a serem realocadas;
- V- as áreas destinadas a produção de novas moradias para população de baixa renda;
- VI- as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

LEI Nº 3.469, DE 20 DE JANEIRO DE 2016.

VII- as condições para promover a segurança da população em situações de risco considerando o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979;

VIII- as medidas previstas para adequação de infra estrutura básica;

IX- a forma de participação popular e controle social.

§ 1º A regularização fundiária que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel, dispensará o plano mencionado no *caput* deste artigo.

§ 2º A regularização fundiária poderá ser implementada em etapas, sendo que, neste caso, o plano referido no *caput* deste artigo poderá abranger apenas a parcela do assentamento irregular a ser regularizada em cada etapa respectiva.

§ 3º A implantação da regularização fundiária, no que se refere aos desenhos e ao memorial descritivo, deverá assegurar sempre a indicação e o detalhamento das informações necessárias para o devido registro imobiliário.

§ 4º O Município poderá definir por ato próprio, os requisitos para elaboração do projeto que trata o *caput*, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

Art. 22. A implantação da regularização fundiária dependerá da análise e da aprovação do seu plano, ressalvada a hipótese do §1º do art. 21, bem como da emissão da respectiva licença urbanística e ambiental, quando for o caso.

Art. 23. O plano de regularização fundiária, observará o disposto na legislação municipal que definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para a área objeto de regularização.

§ 1º Na regularização fundiária de assentamentos irregulares consolidados anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

§ 2º É vedada a regularização de ocupações específicas que, no plano de regularização fundiária, sejam identificadas como situadas em áreas sujeitas a inundações, deslizamentos de terra, movimentos de massa rochosa e outras situações de risco.

Art. 24. As plantas de parcelamento das quadras em lotes, decorrentes do projeto de regularização fundiária, poderão, a critério do Poder Público, ser aprovadas posteriormente e submetidas ao registro imobiliário, acompanhadas do cadastro dos ocupantes, no qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores.

SEÇÃO V

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

LEI Nº 3.469, DE 20 DE JANEIRO DE 2016.

Art. 25. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e aprovação pelo Município do projeto que trata o art. 21.

§ 1º A aprovação municipal prevista no *caput* corresponde ao licenciamento urbanístico e ambiental do projeto de regularização fundiária;

§ 2º No caso do projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985 de 18 de julho de 2000, admita a regularização fundiária, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade;

Art. 26. O Município poderá, por decisão fundamentada admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente (APP's), quando:

I – a ocupação da APP for anterior a 31 de dezembro de 2007;

II- o assentamento irregular estiver inserido em área urbana consolidada e;

III- estudo técnico comprovar que a intervenção programada implicará na melhoria das condições ambientais relativamente à situação de ocupação irregular anterior.

§ 1º O estudo técnico citado no inciso III deverá seguir os moldes previstos no §2º do artigo 54 da Lei Federal nº 11977/2009..

Art. 27. Na regularização fundiária de interesse social, a que se refere esta Lei, caberá ao Poder Público diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários, a implantação ou o aproveitamento, e a manutenção:

I- do sistema viário;

II- da infra estrutura básica;

III- dos equipamentos comunitários definidos no plano.

§ 1º O fato de não ter sido concluída a regularização fundiária da situação dominial não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infra estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público.

§ 2º Será admitida também, no âmbito da regularização de interesse social em áreas públicas, ocupadas nos termos desta Lei, a apresentação de projetos de operações urbanas consorciadas, nos termos da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

SEÇÃO VI

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 28. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o artigo 21 pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

LEI Nº 3.469, DE 20 DE JANEIRO DE 2016.

§ 1º O projeto de que trata o *caput* deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 29. A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação;

I- do sistema viário;

II- da infra estrutura básica;

III- dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária e;

IV- das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades prevista no *caput* poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I- os investimentos em infra estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II- o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do *caput* deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanísticas e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 30. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS, 20 DE JANEIRO DE 2016.

LEANDRO CORRÊA DA SILVA
Prefeito - Interino