

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

ESTABELECE CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA APLICAÇÃO, NO MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS, DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL PREVISTA NA LEI FEDERAL Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, usando de suas atribuições legais que lhe confere o art. 87, inciso VI da Lei Orgânica Municipal; e

CONSIDERANDO a instituição, pela Lei Federal Nº 13.465, de 11 de julho de 2017, das normas gerais para a regularização fundiária de interesse social e de interesse específico, no âmbito urbano e rural, estabelecendo as diretrizes para a REURB no território brasileiro;

CONSIDERANDO a necessidade de se promover o reordenamento ambiental do espaço urbano, de modo racional e sustentável;

CONSIDERANDO a necessidade de fomentar o crescimento do município e a regularização imobiliária dos bairros e comunidades que constituem núcleos urbanos informais;

CONSIDERANDO a possibilidade expressa de regulamentação direta dos procedimentos e requisitos da REURB por meio de Decreto Executivo Municipal (art. 13, inc. I e art. 28, parágrafo único, da Lei Federal Nº 13.465/2017),

DECRETA:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º As ocupações irregulares do solo, existentes no Município de Angra dos Reis, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e específico (REURB-E), desde que obedecidos os critérios previstos na Lei Nº 13.465/2017, Decreto Nº 9.310/2018 e na legislação municipal vigente acerca do tema.

Art. 2º O pedido de regularização fundiária poderá ser ingressado pelos legitimados elencados no artigo 14, da Lei Nº 13.465/2017, observadas também as disposições deste ato.

Parágrafo único. Os beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente, ou por meio de cooperativas habitacionais, associação de moradores, fundações, organizações sociais ou da sociedade civil de interesse público, ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, poderão contratar empresas

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

especializadas e/ou profissionais liberais devidamente habilitados em seus conselhos, CREA ou CAU, que desenvolvam e realizem a regularização fundiária das áreas para o qual foram contratados, nos termos do inciso II do art.14 da Lei Nº 13.465/2017.

SEÇÃO I

DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 3º Compete a Comissão Municipal de Regularização Fundiária criada pelo Decreto Municipal Nº 11.829, de 11 de dezembro de 2020:

- I – normatizar, deliberar, analisar e fiscalizar a REURB no município;
- II – decidir sobre impugnações propostas pelos beneficiários ou demais interessados;
- III – decidir sobre a forma de organização para a verificação do enquadramento dos beneficiários da REURB-S e REURB-E;
- IV – decidir sobre a necessidade ou não da demarcação urbanística para a promoção da REURB;
- V – decidir sobre os casos omissos neste Decreto;
- VI – mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de REURB;
- VII – dar publicidade às decisões da Comissão;
- VIII – registrar em ata as decisões tomadas no âmbito dos processos administrativos.

Art. 4º Incumbe ao Presidente da Comissão:

- I – estabelecer as pautas da reunião da Comissão;
- II – conduzir as reuniões da Comissão;
- III – requerer pareceres ou aprovações de quaisquer órgãos ambientais ou urbanísticos, de qualquer ente federativo;
- IV – 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 Lei Nº 13.465/2017;
- V – emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

SEÇÃO II

DO REQUERIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 5º O requerimento de regularização fundiária deverá acompanhar as diretrizes para regularização fundiária e os demais documentos técnicos dispostos na Lei Nº 13.465/2017, bem como àqueles constantes da Seção II do Capítulo III, do presente Decreto.

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

Art. 6º O requerimento do projeto de regularização fundiária deverá ser efetuado no Protocolo Geral da Prefeitura, em formulário específico (Anexo I – “Requerimento da REURB”), parte integrante deste decreto, mediante recolhimento de taxa, referente à modalidade desmembramento, nos termos da Lei Municipal Nº 1.142/2001.

Art. 7º A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá classificar e fixar, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, uma das modalidades da REURB, ou opinar pelo indeferimento, fundamentadamente.

§ 1º Os prazos serão contados em dias úteis, começando a correr a partir da data de protocolo, excluindo-se da contagem o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

§ 2º Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil seguinte se o vencimento cair em dia em que não houver expediente ou este for encerrado antes do horário normal.

§ 3º O indeferimento será motivado, indicando, no que couber, as medidas necessárias para adequação do novo pedido.

Art. 8º Após manifestação da Comissão, o requerimento será encaminhado à Procuradoria Geral do Município para decisão sobre a instauração da REURB.

SEÇÃO III

DAS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 9º Nos termos da Lei Nº 13.465/2017, a REURB compreende duas modalidades, a regularização fundiária urbana social e a regularização fundiária urbana específica, que no âmbito do Município de Angra dos Reis, adotam-se as seguintes definições:

I – REURB - Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, sendo esta considerada, para fins de declaração por ato do poder executivo Municipal, de acordo com o inciso I, do art. 13 da Lei Nº 13.465/2017, aquela inscrita no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, cuja renda familiar não ultrapasse 03 (três) salários mínimos, nos termos do art. 4º, inciso II, alíneas a e b, do Decreto Federal Nº 6.135, de 26 de junho de 2007;

II – REURB - Específica (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadre no limite de renda familiar mencionada no inciso I, do presente artigo.

§ 1º A classificação da modalidade de regularização será feita pelo Município, através da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, quando do processamento do Requerimento de Regularização Fundiária.

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

§ 2º Os incisos I e II do *caput* deste artigo são conceitos balizadores para:

a) determinação quanto à definição de responsabilidades para a implantação de infraestrutura básica, quando necessária, e ainda, para a elaboração dos materiais técnicos imprescindíveis ao processo de regularização fundiária;

b) definição do “*quantum*” a ser apurado para pagamento pela unidade imobiliária objeto da REURB Específica, em áreas públicas.

Art. 10. No mesmo núcleo urbano informal poderá haver duas modalidades de REURB, conforme prevê o art. 5º, § 4º do Decreto Federal Nº 9.310/2018.

Art. 11. O setor responsável pela Regularização Fundiária desenvolverá o processo de regularização fundiária que for classificado como Regularização Fundiária Urbana - Social de áreas públicas, podendo promover a REURB-S também em áreas privadas, de acordo com critérios previstos no Capítulo I, Seção III, do presente Decreto.

Art. 12. Fica facultado aos beneficiários que residem em áreas particulares enquadrados como REURB-S promoverem, às suas próprias expensas, os projetos e demais documentos técnicos, contratando empresa especializada, na hipótese de não optarem por aguardar a demanda interna do setor responsável pela Regularização Fundiária.

Art. 13. Tratando-se de processo de regularização de iniciativa particular, a documentação necessária para fins de classificação na REURB-S será a indicação dos beneficiários em cada unidade a ser regularizada, constando na planta e em listagem em separado, contendo dados básicos para qualificação, conforme formulário específico (Anexo II - “Formulário de Beneficiários”), parte integrante do presente Decreto.

Art. 14. A listagem de beneficiários deverá ser instruída com a documentação relativa à comprovação do rendimento familiar mensal.

§ 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, ou cópias das três últimas folhas de pagamento atualizadas; ou declaração de rendimentos conforme Anexo IV, na hipótese de inexistir vínculo empregatício;

II – cópia do resumo no CADÚNICO;

III – cópia do comprovante de residência;

IV – cópia de documento de identidade e CPF.

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

§ 3º A insuficiência de documentos que não permita a classificação da modalidade de REURB-S, acarretará no indeferimento do processo, podendo o requerente solicitar nova avaliação.

§ 4º O enquadramento da família em REURB-S se dará após a apresentação de toda documentação solicitada, assinada e carimbada por profissional competente.

Art. 15. Para a classificação da REURB-S, será exigido formulário padrão com as informações básicas dos beneficiários na forma do Anexo II – “Formulário de Beneficiários”, bem como avaliação social realizada pelo Município, conforme Anexo III – “Formulário Socioeconômico”, além de documentação descrita no § 2º, do art. 14, do presente Decreto.

Parágrafo único. Apenas na REURB-E não será exigido a apresentação de cópia do comprovante de inscrição no cadastro único válido.

Capítulo II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

SEÇÃO I

DA REURB EM ÁREAS PÚBLICAS

Art. 16. O justo valor a que se refere o artigo 16 da Lei Nº 13.465/17 para cobrança de lotes provenientes da REURB, será estabelecido através de laudo técnico elaborado por profissional devidamente habilitado.

Art. 17. Tratando-se de REURB-S, implementada pelo setor responsável pela regularização fundiária sob área pública, não serão apurados custos relativos à elaboração do projeto de regularização.

Art. 18. Tratando-se de REURB-E em área pública, o setor responsável pela regularização fundiária poderá solicitar ao requerente apresentação de levantamento topográfico e planta fática da área objeto de regularização, bem como demais documentos, a fim de viabilizar e agilizar os trabalhos.

Parágrafo único. Os custos dos projetos elencados no caput serão amortizados proporcionalmente quando da aferição do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

Art. 19. Na REURB-E, havendo necessidade da implantação de algum equipamento relacionado à infraestrutura essencial e demais infraestruturas, conforme indicação do poder público, deverá ser mencionado em termo de compromisso, acompanhado do cronograma de obras, cujo cumprimento será de responsabilidade dos beneficiários da respectiva localidade.

SEÇÃO II

DA REURB EM ÁREAS RURAIS

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

Art. 20. A área de intervenção para regularização fundiária em áreas rurais deverá ser delimitada especificadamente nos limites da ocupação e poderá ser submetido à manifestação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

Art. 21. Poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais situados em área rural, desde que presentes características urbanas.

§ 1º O disposto na Lei Nº 13.465/2017, e neste Decreto se aplica aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento M4 de 800 m² (oitocentos metros quadrados) prevista no art. 11º inciso IV da Lei Municipal Nº 2.093/2009.

§ 2º Entende-se como área rural aquela estabelecida como Macrozona Rural, assim definida na Lei Municipal Nº 2.091/2009.

§ 3º Entende-se como núcleos urbanos informais com características urbanas, em área rural, aqueles que possuírem os seguintes requisitos:

I – sistema viário implantado;

II – ocupação com predominância de uso residencial, com densidade construtiva compatível com os menores índices estabelecidos para o perímetro urbano, na Lei Municipal de Zoneamento Urbano;

III – Existência de, pelo menos, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura instalados:

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

SEÇÃO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREA DE RISCO

Art. 22. A REURB não se aplica aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, que estejam situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ressalvadas as hipóteses previstas neste Decreto.

§ 1º Estudos técnicos deverão ser realizados quando um núcleo urbano informal, ou parcela dele, estiver situado em área de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação total ou correção na parte por ele afetada.

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

§ 2º Na hipótese citada, é condição indispensável à REURB a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

- a) terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas prévias providências para assegurar o escoamento das águas;
- b) terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- c) terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se comportarem medidas físicas viáveis, tais como drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura para controle dos deslizamentos e estabilidade dos taludes;
- d) área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua prévia correção.

§ 3º Nas hipóteses de áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, na REURB-S, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

§ 4º A identificação e o mapeamento de áreas de risco dependerão de laudo técnico da Defesa Civil e/ou outros órgãos oficiais competentes, levando em consideração as cartas geotécnicas, relatórios técnicos e dados coletados na população local.

§ 5º Serão priorizadas as realocações dos moradores de áreas de risco, caso em que terão preferência na destinação dos imóveis ofertados por projeto habitacional, cujo cadastro prévio perante a Secretaria responsável pela pasta da Habitação se comprove atender aos requisitos legais, ensejando a indicação direta nos projetos habitacionais, conforme legislação vigente.

SEÇÃO IV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREA DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP

Art. 23. Na regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente, será exigida a licença ambiental outorgada por órgão ambiental competente, devendo ser apresentado estudo técnico que demonstre a melhoria das condições socioambientais em relação à situação anterior, bem como a adoção das medidas socioambientais nele preconizadas.

Art. 24. O estudo técnico mencionado deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

- I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II – especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III – proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;
- VII – garantia de acesso público aos corpos d'água.

Art. 25. Na regularização fundiária de interesse específico onde abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) para as áreas que estejam com degradação.

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

- I – a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II – a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- III – a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básicos implantados, outros serviços e equipamentos públicos;
- IV – a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;
- V – a especificação da ocupação consolidada existente na área;
- VI – a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- VII – a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

e daquelas não passíveis de regularização;

VIII – a avaliação dos riscos ambientais;

IX – a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização;

X – a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população aos corpos d'água, quando couber.

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

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

Art. 26. No caso do projeto abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essa intervenção implique na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

SEÇÃO V

DOS CRITÉRIOS PARA PRIORIZAÇÃO DAS ATUAÇÕES PELO MUNICÍPIO

Art. 27. A Procuradoria Geral do Município atuará preferencialmente em áreas públicas e eventualmente em áreas privadas que estejam classificadas como de interesse social.

Parágrafo único. O critério para atuação da Procuradoria nos processos solicitados por particular, que sejam provocadas por Requerimento, e classificadas como REURB-S, que necessitem do suporte técnico do Município para elaboração e conclusão da REURB, obedecerão à ordem de chegada (recebimento do pedido), considerando-se a data do protocolo.

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

Art. 28. A Procuradoria Geral do Município poderá atuar em áreas classificadas como REURB-E, se houver interesse público, desde que estejam situadas em áreas públicas e urbanizadas pelo Município, com posterior cobrança a seus beneficiários, nos termos do inciso III, art.33 da Lei Nº 13.465/2017.

Art. 29. A Procuradoria Geral poderá promover a regularização de áreas, independentemente, de provocação pelos interessados, desde que verificado:

I - Consolidação da ocupação, preferencialmente existir pelo menos dois tipos de infraestrutura implantados;

II – Áreas que não estejam situadas em área de risco ambiental;

III – Por imposição judicial ou em virtude de já ter sido alvo de Termo de Ajustamento de Conduta;

IV – Porte da ocupação irregular (maior número de moradores em situação irregular);

V – Demais critérios técnicos que justifiquem.

Capítulo III DO PROCEDIMENTO SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 30. 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.

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

Art. 31. Na REURB-S de áreas públicas e privadas caberá ao setor responsável pela regularização fundiária o desenvolvimento de todas as etapas do processo até a sua conclusão, observando-se a faculdade prevista no art. 12 deste Decreto.

Art. 32. Na REURB-E em áreas particulares caberá aos beneficiários a elaboração de toda documentação técnica e ao Município caberá apenas a classificação, as notificações exigidas, aprovação do projeto e a emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

Art. 33. O protocolo e o requerimento estão disciplinados no Capítulo I, Seção II, do presente Decreto.

Art. 34. Após protocolado o processo de regularização fundiária da área pretendida, o setor responsável pela regularização fundiária procederá:

I – o processamento do Requerimento de Regularização e a classificação da modalidade da REURB, conforme disposto na Seção III, do Capítulo I;

II – a notificação dos proprietários e confinantes, por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, nos termos do art. 31 da Lei Nº 13.465/2017.

Art. 35. Realizada a classificação da modalidade da REURB e notificados os proprietários e confinantes, transcorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias, e não havendo contestação do pedido de regularização, será encaminhado para pauta de reunião da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, oportunidade em que será analisado o referido projeto.

Parágrafo único. Havendo questionamentos, a impugnação apresentada será levada a conhecimento da Comissão para mediação do conflito.

Art. 36. Compete a Comissão de Regularização Fundiária a concordância com o projeto proposto, de forma que, a aprovação constará em ata, sendo recomendado ao Prefeito Municipal a emissão de ato do Poder Executivo Municipal, através de Decreto, na qual será dado publicidade quanto a aprovação do referido projeto.

Parágrafo único. Não aprovado o projeto, o interessado ou apresentante será intimado, para proceder com as adequações necessárias, no que couber.

Art. 37. A aprovação dos projetos pela Comissão não dispensa a aprovação e/ou anuência por parte do órgão ambiental competente, com a aprovação do estudo técnico que justifique as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, nos termos do que dispõe o artigo 11, da Lei Nº 13.465/2017, quando o núcleo urbano informal estiver localizado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais.

§ 1º O órgão ambiental competente, constatando as situações previstas no caput do presente artigo, cientificará o interessado, para que efetue os estudos e atenda às exigências legais.

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

Recebido o estudo, o órgão ambiental capacitado analisará e concederá aprovação ou não, de acordo com as disposições da Lei Nº 13.465/2017 e Decreto Federal Nº 9.310/2018.

§ 2º Havendo necessidade de adequações dos referidos estudos, pelo Interessado, o órgão ambiental competente deverá comunicar oficialmente diretamente ao Interessado ou seu representante legal, para que providencie o atendimento integral ao Parecer Técnico Ambiental.

§ 3º O parecer técnico conclusivo deverá ser encaminhado ao setor responsável pela Regularização Fundiária, independentemente da aprovação, que será levado à Comissão de Regularização Fundiária que decidirá pela aprovação ou não do referido projeto.

Art. 38. Na hipótese de a Comissão entender pertinente outros questionamentos de ordem técnica, poderão ser solicitados documentos adicionais de competências de outros órgãos pertencentes a estrutura municipal ou não.

Art. 39. Publicado o Decreto de aprovação do projeto de regularização fundiária, o Presidente da Comissão, emitirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 40. O Interessado, responsável legal ou outros, serão cientificados nos autos do processo administrativo de regularização fundiária para retirada da Certidão (CRF), e assim dar encaminhamento aos atos de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º O Requerente deverá seguir o rito do art. 42 e seguintes da Lei Federal Nº 13.465/2017 para efetuar o registro do parcelamento proveniente da regularização fundiária.

§ 2º A CRF não exime o apresentante de providenciar as adequações técnicas que o Oficial de Registro de Imóveis entender pertinente a fim de possibilitar a abertura dos títulos.

Art. 41. Procedido com o registro, deverá ser informado ao Município, através do setor responsável pela Regularização Fundiária, a comprovação de registro do parcelamento, através de Certidão atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 42. A aprovação da REURB e expedição da CRF pelo município não conferem regularidade às edificações existentes no núcleo urbano, as quais deverão ser regularizadas em procedimentos próprios.

SEÇÃO II

DO FLUXOGRAMA RELATIVO AO TRAMITE DO PROCESSO DA REURB

Art. 43. O requerimento será protocolado diretamente no Protocolo Geral do Município, que providenciará a abertura de processo em conformidade com os documentos exigidos por este Decreto, obedecendo, respectivamente, o fluxograma assim definido:

I - Protocolo Geral do Município – abertura do processo;

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

II – Procuradoria Geral do Município - análise preliminar da documentação pelo setor responsável pela regularização fundiária;

III – Procuradoria Geral do Município – análise a respeito da titularidade ou domínio público/privada da referida área;

IV – IMAAR - Instituto de Meio Ambiente de Angra dos Reis - análise quanto à classificação urbana, e quaisquer outros óbices, ambientais e ou urbanos;

V – Procuradoria Geral - análise e classificação da modalidade da REURB, Específica (E) ou Social (S); avaliação social, em caso de REURB-S, e emissão de parecer saneador do processo administrativo pelo setor responsável pela regularização fundiária;

VI – Comissão Municipal de Regularização Fundiária - parecer e instauração da REURB; notificação dos confrontantes;

VII – Procuradoria Geral do Município – parecer jurídico;

VIII – Comissão Municipal de Regularização Fundiária - emissão de parecer final e emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

IX – Cartório de Registro de Imóveis – Registro da CRF para formalização da individualização dos imóveis, com abertura de novas matrículas, se for o caso, as quais deverão também serem atualizadas pelo cadastro municipal de imóveis, que, dependendo do caso, poderá proceder os lançamentos dos tributos municipais.

Parágrafo único. O prazo máximo para apresentação da CRF no Cartório de Registro de Imóveis será de 30 (trinta) dias, e será de responsabilidade dos beneficiados na REURB-E (Específica) ou REURB-S (Social), salvo em casos específicos da REURB-S.

SEÇÃO III

DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Art. 44. A regularização fundiária será realizada por loteamento, quadra ou lote de acordo com a presente legislação.

Art. 45. A documentação básica necessária para a instauração da regularização fundiária será:

I – Requerimento (Anexo I), instruído com cópia da matrícula da área onde se pretende a regularização, se houver;

II – Documentação pessoal do requerente, inclusive do cônjuge, com cópia da certidão de nascimento, certidão de casamento ou união estável, RG e CPF;

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

III – Documentação pessoal de cada um dos membros do grupo familiar, em caso de REURB-S;

IV – Atos constitutivos, no caso de pessoa jurídica;

V – Cópia do comprovante de residência;

VI – Cópia do resumo do CADÚNICO, de cada um dos membros do grupo familiar que sejam beneficiários de Programas Sociais, em caso de REURB-S;

VII – Comprovante de renda de cada um dos membros do grupo familiar, em caso de REURB-S, podendo ser cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS, ou cópia das três últimas folhas de pagamento atualizadas, ou declaração de rendimentos preenchida em formulário específico (Anexo IV – “Declaração de Rendimentos”), na hipótese de inexistir vínculo empregatício;

VIII – Certidão negativa de cadastro imobiliário, em caso de REURB-S;

IX – Documentação do imóvel: Certidão do Registro de Imóveis - RGI do antigo proprietário, ou contrato de compra e venda, se houver;

X – Cópia **do espelho do IPTU**, se houver; cópia da fatura de água ou demais documentos de comprovação de posse/propriedade;

XI – Formulário de beneficiários (Anexo II), em caso de REURB-S;

XII – Termo de responsabilidade sobre toda a informação e documentação apresentada (Anexo V);

XIII – Documentação do profissional responsável pelo Projeto de Regularização Fundiária: carteira de registro profissional (CREA ou CAU) e certidão negativa mobiliária, expedida pela Prefeitura Municipal de Angra dos Reis;

XIV – Projeto de Regularização Fundiária, assinado por profissional legalmente habilitado, com ART ou RRT, e memorial descritivo.

Parágrafo único. A apresentação inicial de tais documentos não descarta a possibilidade de que novos documentos sejam requeridos durante a análise da REURB, e, a não apresentação, no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação emitida pelo Poder Público, de maneira injustificada, importará em arquivamento do pedido.

SEÇÃO IV

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 46. O projeto de regularização fundiária deverá conter no mínimo:

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

I – levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciados conforme o sistema de referência de coordenadas UTM/SIRGAS 2000, representados em planta e memorial descritivo, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), demonstrando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado, nos seguintes termos:

a) Para regularização de **lote ou quadra**:

1- perímetro da quadra, as vias públicas, localização dos lotes georreferenciados com suas respectivas numerações, dimensões lineares e angulares, área, distâncias das divisas, identificação dos confrontantes, e no caso de aclive ou declive apresentar os cortes longitudinais e transversais;

2 - demarcação do perímetro das edificações existentes, com indicação de suas áreas;

3- córregos e áreas de preservação permanentes, se houver.

b) Para regularização de **loteamento**:

1- nome do loteamento;

2- sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões lineares e angulares, e a identificação das vias, lotes e quadras;

3- identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários;

4- áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanentes, se houver;

5- perfis longitudinais e transversais das quadras, no caso de áreas em aclives ou declives.

II – Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível, nos casos de regularização fundiária de quadras e loteamentos, bem como a representação gráfica de todos os elementos exigidos neste artigo e a tabela de coordenadas UTM de todos os vértices do perímetro do(s) imóvel(is) a ser(em) regularizado(s), com azimute e distância de cada segmento.

III – projeto urbanístico, conforme o artigo 48 deste Decreto;

IV – memorial descritivo, conforme o artigo 49 deste Decreto;

V – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VI – estudo técnico ambiental, quando for o caso;

VII – proposta de soluções urbanísticas e ambientais, quando for o caso;

VIII – cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas e ambientais, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

projeto de regularização fundiária;

IX – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

Parágrafo único. Ficam isentos de apresentação de levantamento planialtimétrico os projetos de regularização fundiária de REURB-S em que as unidades imobiliárias a serem regularizadas sejam parte de projetos habitacionais de interesse social do município, e já tenham em seu projeto original o levantamento topográfico realizado pela própria municipalidade, desde que esteja em conformidade com a situação atual do local.

Art. 47. Nos casos de levantamento efetuado pela própria municipalidade ou por quem ela designar, também se fará necessário a comprovação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, seja de forma específica ou de cargo/ função.

Art. 48. O projeto urbanístico de REURB deverá apresentar, no mínimo, as seguintes indicações:

I – as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes ou projetadas;

II – as unidades imobiliárias a serem regularizadas, edificadas ou não, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, quando houver;

III – as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada, quando houver;

IV – os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V – as áreas já usucapidas, quando houver;

VI – em caso de regularização fundiária de quadra, apresentar em quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais: a área da quadra, área dos lotes, área do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público, dos equipamentos comunitários e urbanos, se houver, além do número total de lotes;

VII – em caso de regularização fundiária de loteamento, apresentar em quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais: a área total do loteamento, as áreas das quadras, dos lotes, do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público, dos equipamentos comunitários e urbanos, se houver, além do número total de lotes;

VIII – faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o núcleo urbano, quando houver;

IX – as medidas de adequação para a correção das desconformidades, tais como

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

adequação da mobilidade, adequação de acessibilidade, realocação de edificações, proposição de compensação urbanística e ambiental, quando necessárias;

X – as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

XI – demais elementos necessários para a perfeita elucidação do projeto.

Art. 49. O memorial descritivo deverá conter, no mínimo, as informações e elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado, necessários para a avaliação do projeto de regularização fundiária, nos seguintes termos:

I - Para regularização de lote:

a) indicação do núcleo urbano ou bairro no qual o lote está inserido, com descrição resumida de suas características;

b) descrição georreferenciada de cada vértice do lote, no sistema UTM/SIRGAS 2000, numeração do lote, suas dimensões lineares e angulares, área e confrontações.

II - Para regularização de quadra:

a) descrição do perímetro da quadra, com indicação resumida de suas características;

b) descrição georreferenciada dos vértices de cada um dos lotes do núcleo urbano a ser regularizado, no sistema UTM/SIRGAS 2000, com sua numeração, dimensões lineares e angulares, áreas e confrontações;

c) limites e confrontações, área total da quadra, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, se houver, com suas respectivas percentagens.

d) Relatório de processamento dos pontos rastreados, referentes ao perímetro exterior da quadra, com precisão na área rural igual a 0,4m e na área urbana igual a 0,1m.

III - Para regularização de loteamento:

a) descrição do perímetro do loteamento, com indicação resumida de suas características;

b) descrição georreferenciada dos vértices de cada um dos lotes do núcleo urbano a ser regularizado, no sistema UTM/SIRGAS 2000, com sua numeração, dimensões lineares e angulares, áreas e confrontações;

c) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, se houver, com suas respectivas percentagens;

d) Relatório de processamento dos pontos rastreados, com precisão na área rural igual a 0,4m e na área urbana igual a 0,1m.

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

Parágrafo único. Em todos os casos, as descrições dos limites e confrontações devem tomar como referência o ponto de partida do observador localizado em frente a fachada principal do imóvel, perpassando todo o seu perímetro, indicando para cada segmento e seu confrontante, com informações de segmento, coordenada UTM do vértice, ângulo e distância, conforme modelo item 4 do Anexo I.

Art. 50. O projeto de regularização fundiária deverá ser apresentada em meio digital e impresso, sendo 01 (uma) via disponibilizada em formato DWG, e, 02 (duas) vias impressas em papel sulfite, em escala apropriada, que permita a compreensão de todos os elementos apresentados.

Parágrafo único. As plantas deverão estar devidamente assinadas pelos responsáveis, devendo seguir o modelo de carimbo constante do Anexo VI – “Modelo de carimbo para plantas”.

Art. 51. Na REURB-S caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, assim como arcar com os custos de sua manutenção.

Art. 52. Na REURB-E, o Município deverá definir os responsáveis pela:

- I – implantação dos sistemas viários, quando for o caso;
- II – implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso;
- III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e daquelas indicadas nos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o *caput* deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E, de acordo com os artigos 32, 33 e 34 da Lei Nº 10.257/2001.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com o Poder Público Municipal como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 53. Para fins do disposto na Lei Nº 13.465/2017, e neste Decreto, consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II – sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário, coletivo ou individual;
- III – rede de energia elétrica domiciliar;
- IV – soluções de drenagem, quando necessárias;
- V – outros equipamentos a serem definidos pelo Poder Público municipal em função das necessidades locais e características regionais.

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

Art. 54. O prazo para a execução da infraestrutura será contado a partir da data de expedição da CRF pelo Município, e deverá constar em termo de compromisso assinado pelos responsáveis, atendendo os seguintes prazos máximos, sob pena de cancelamento da CRF expedida:

I – 05 (cinco) anos na REURB-S, salvo inexistência comprovada de disposição orçamentária;

II – 02 (dois) anos para a infraestrutura essencial da REURB-E.

Parágrafo único. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, nos prazos legalmente previstos.

Capítulo IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55. Os conflitos envolvendo os processos de regularização, independentemente da fase em que se encontram, poderão ser mediados através da Comissão de Regularização Fundiária, devidamente constituída através do Decreto Municipal Nº 11.829, de 11 de dezembro de 2020, que servirá como Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos mencionada na Lei Federal Nº 13.465/2017.

§ 1º A Comissão mencionada no caput é coordenada pela Procuradoria Geral do Município.

§ 2º Eventual conflito a ser dirimido deverá ser provocado pelo requerente nos autos do processo de regularização fundiária e encaminhado à Comissão de Regularização Fundiária, para análise e decisão.

Art. 56. Não serão devidas taxas no âmbito da REURB-S, na medida em que a sua execução é feita pelo próprio Município.

Art. 57. O Município poderá criar fundo específico para fins de regularização fundiária urbana do tipo REURB-S.

Art. 58. Os projetos de regularização fundiária via procedimento administrativo "REURB" protocolados na administração municipal, por particulares, empresas, profissionais liberais, entre outros, na vigência da Lei Federal Nº 13.465/2017 e na pendência de ato normativo municipal atinente à matéria, serão admitidos, avaliados e sujeitos à apresentação de documentos complementares, que subsidiem as informações prestadas, sob responsabilidade das empresas e técnica, dos profissionais legalmente habilitados, no que couber.

DECRETO Nº 12.000, DE 19 DE MARÇO DE 2021

Art. 59. Os casos omissos ao presente Decreto serão resolvidos pela Comissão de Regularização Fundiária, criada pelo Decreto Municipal Nº 11.829, de 11 de dezembro de 2020.

Art. 60. Fazem parte integrante do presente Decreto, os Anexos:

Anexo I - "Requerimento da REURB";

Anexo II – “Formulário de Beneficiários”;

Anexo III - "Formulário Socioeconômico";

Anexo IV - "Declaração de Rendimentos";

Anexo V - "Termo de Responsabilidade";

Anexo VI – “Modelo de Carimbo”.

Art. 61. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS, 19 DE MARÇO DE 2021.

FERNANDO ANTÔNIO CECILIANO JORDÃO
Prefeito

ERICK HALPERN
Procurador-Geral do Município