



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

ENCAMINHO A(S) COMISSÃO(ÕES)
<i>Ficticia - Meio Ambiente</i>
PARA PARECER
_____/_____/_____ _____ Presidente da CMP

Prefeitura Municipal de Paraty, 18 de outubro de 2013.

Mensagem para a Câmara nº 028/2013

Exmo. Sr. Luciano de Oliveira Vidal
MD Presidente da Câmara Municipal de Paraty
Assunto: Regularização Urbanística e Fundiária

Senhor Presidente e Senhores Vereadores,

Estamos encaminhando, para apreciação e deliberação dessa Casa Legislativa, o projeto de lei, que trata da regularização urbanística e fundiária do Município de Paraty.

O Poder Executivo Municipal poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária no Município de Paraty, considerando o disposto na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e na Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011, que alterou a Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

Considerando que o Município postulou a Ação de Usucapião do terreno situado nesta cidade à Praça do Pedreira e Patitiba, passando o referido imóvel a integrar o patrimônio Municipal, conforme consta da transcrição nº 1028, à folha 139, do Livro nº 3-C, de Transcrição das Transmissões, em 03 de dezembro de 1945, do Único Serviço Notarial e Registral de Paraty-RJ.-Privatizado.

Considerando que o Município, desde aquela época vinha desmembrando e outorgando escrituras para os moradores, que já tinham suas casas edificadas, nos imóveis usucapidos.

Considerando que o Município de Paraty postulou a Ação de Desapropriação por necessidade pública e interesse social, contra FELIPE JEREMIAS TORTORELLA e sua mulher Cirene de Azevedo Tortorella e tornou-se proprietário do imóvel constante de: duas glebas de terras desmembradas de maior porção, a primeira com a área de 47.701,50 metros quadrados, a segunda área com 90.850,00 metros quadrados e acrescido de Marinha com a área de 103.113,00 metros quadrados, perfazendo o total de 241.664,50 metros quadrados (duzentos e quarenta e um mil, seiscentos e

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

sessenta e quatro metros e cinquenta decímetros quadrados) do imóvel denominado Patitiba, no Bairro da Patitiba, nesta cidade, lembradas, com as seguintes características e confrontações: Testada para o mar numa distância de 305,00 mts. (trezentos e cinco metros), fundos na antiga Estrada Pública da Ponte Nova, numa linha reta de 250,00 mts. (duzentos e cinquenta metros); ao Sul pelo curso do Rio Mateus Nunes, numa distância de 1.048,00 mts. (hum mil e quarenta e oito metros) de testada aos fundos, e, finalmente ao Norte confronta com a propriedade do Dr. Alfredo Lima de Moraes Coutinho e sua mulher, de onde foi desmembrada a área em descrição, numa reta de 760,00 mts. (setecentos e sessenta metros), fechando o perímetro com uma área de 241.664,50 metros quadrados, nos termos da Carta de Arrematação de 27 de outubro de 1.983, extraída dos autos nº 388/80, de Ação de Desapropriação, devidamente REGISTRADA sob o nº R-2-939, do Livro nº 2-A, de Registro Geral de Imóveis, em 04 de novembro de 1983, do Único Serviço Notarial e Registral de Paraty-RJ-Privatizado.

Considerando que no supracitado imóvel desapropriado já existem edificações, as quais se encontram devidamente inscritas no Cadastro Imobiliário da Municipalidade.

Considerando que o referido imóvel foi desapropriado com a finalidade de interesse social, a fim de que fossem outorgadas as competentes escrituras públicas de transferência de domínio aos respectivos moradores.

Considerando que o Município em 24 de janeiro de 1992, através de seu Prefeito Aloysio de Castro assinou o CONTRATO DE ENCAMPAÇÃO, com a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Paraty, devidamente REGISTRADO sob o nº 2.881, às folhas 72/74, do Livro nº B-11, de Registro Integral de Títulos e Documentos, em 23 de junho de 1994, do Único Serviço Notarial e Registral de Paraty-RJ.-Privatizado.

Considerando que o Município de conformidade com os §§ primeiro e segundo da cláusula décima segunda, do referido Contrato de Encampação, se compromete cumprir na íntegra, que assim se descreve:

"DÉCIMA SEGUNDA - A SANTA CASA, doa ao MUNICÍPIO, os seguintes imóveis:

[Handwritten signature]
20/10/17
VX



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

Imóvel situado à Avenida São Pedro de Alcântara no Bairro do Pontal, nesta cidade, composto pelo prédio do HOSPITAL, e respectivo terreno, onde existe um prédio que funcionava o Laboratório de Análises Clínicas, estando devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis de Paraty/RJ., sob o nº 635, fls. 198, em setembro de 1.939, do Livro nº 3-B, do Cartório do Ofício Único e posteriormente matriculado sob o nº 1.088, fichas 1.044 e 1.050, do Livro nº 2-A, em 12 de julho de 1.985, do supracitado Cartório, sendo que o prédio do HOSPITAL acha-se transcrito sob o nº 1.969, em 15 de setembro de 1.967, às fls. 130, do Livro nº 3-E, de Transcrições das Transmissões do Cartório do Ofício Único de Paraty/RJ., acha-se averbado sob o nº AV-3-1088, fichas 1.044, e 1.050, do Livro 2-A, em 26.07.85, a Inscrição de Ocupação com preferência ao Aforamento de 09.03.83, extraída do Processo nº 29.903/82 RIP.: 58750100006-7, cujos direitos sendo transferidos ao MUNICÍPIO.

Imóvel constante de uma Fazenda composta de três sortes de terras, sitas no BANANAL, 1º distrito deste Município, conforme consta do registro 634, fls. 197 198, em 30 de setembro de 1.939, do Livro nº 3-B, do Cartório do Ofício Único de Paraty/RJ.

Com relação ao imóvel mencionado no item acima, o MUNICÍPIO, se obriga a utilizá-lo sempre como HOSPITAL, salvo se instalar e colocar em funcionamento outro HOSPITAL na cidade, com capacidade e instalações no mínimo equivalentes às existentes no HOSPITAL atual, e quando a partir de então poderá usar o referido imóvel em outra destinação, sempre, entretanto, de caráter público. O prédio do HOSPITAL mesmo que perca a sua atual finalidade, deverá ser mantido em perfeito estado de conservação, não sendo permitida em qualquer hipótese a sua demolição. O MUNICÍPIO, mediante a doação supra referida, nunca poderá vender o imóvel, devendo tais restrições constar expressamente da escritura pública de doação.

Com relação ao imóvel mencionado no item, acima, é de conhecimento do MUNICÍPIO que desde vários anos encontra-se ele inteiramente invadido por posseiros, e que a SANTA CASA, entendendo o problema social, vem tentando também já há alguns anos solucionar a questão, tendo inclusive feito transações com vários daqueles posseiros, para posterior outorga de escritura pública. Assim, o MUNICÍPIO receberá tal imóvel em doação, com o encargo de levantar a situação dos posseiros, e de regularizar a situação jurídica dos mesmos, outorgando-lhes as competentes escrituras públicas. Ao MUNICÍPIO somente restará área desimpedida desse encargo, se no

2/10/17



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

levantamento topográfico a ser realizado for constatado a existência de áreas livres de ocupação por posseiros.”

Considerando ainda que a encampação da Santa Casa pela Prefeitura Municipal de Paraty foi AUTORIZADA por decreto do Poder Legislativo do Município de Paraty, conforme disposto na Lei nº 885, de 24 de Janeiro de 1992, em que a Câmara Municipal de Paraty AUTORIZOU o Poder Executivo, mediante doação, a encampar a Santa Casa de Misericórdia de Paraty e dar outras providências para a efetivação definitiva da encampação;

Considerando também que diante da AUTORIZAÇÃO do Poder Legislativo Municipal objeto da Lei nº 885, de 24/01/1992 o Poder Executivo Municipal firmou uma série de compromissos públicos previstos no Contrato de Encampação firmado em 24/01/1992, dentre os quais o de regularizar a situação escritural de todos os posseiros da antiga Fazenda da Santa Casa (anexo VII do citado contrato de encampação);

Considerando ainda que a própria Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Paraty foi quem estabeleceu essa condição para a Prefeitura de Paraty quando da doação dos ativos em foco, em razão do alcance social desta medida, quando inclusive declarou que a própria Irmandade já havia regularizado a situação escritural de alguns dos posseiros, o que está descrito no supracitado Contrato de Encampação.

Contando com a atenção de Vossas Excelências no trato dos assuntos de interesse público, especialmente em relação a esse projeto, que é aguardado com esperança pela população, contamos com a devida aprovação.

Aproveitamos o ensejo para renovar nossa estima e consideração.

CARLOS JOSÉ GAMA MIRANDA

Prefeito



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

PROJETO DE LEI 063/2013

**Dispõe sobre Regularização
Urbanística e Fundiária no Município de
Paraty, e dá outras providências.**

CARLOS JOSÉ GAMA DE MIRANDA, Prefeito Municipal de Paraty, Estado do Rio de Janeiro, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 1º - A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, 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.

Art. 2º - Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por Lei Municipal específica.

II – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 02 (dois) dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana implantados:

- a) Drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) Esgotamento sanitário;
- c) Abastecimento de água potável;



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

d) Rede de distribuição de energia elétrica;

e) Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

f) Imóvel devidamente INSCRITO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO, a mais de cinco anos.

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público Municipal, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, 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.

IV – Legitimação de posse: ato do poder executivo municipal 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.

V – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra Lei Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, consistente do resultado do estudo técnico elaborado pela prefeitura municipal, ouvido a comunidade afetada, sendo específico para cada ocupação.

VI – Assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia.

VII – Regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos, assim decretadas pelo chefe do executivo municipal:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 05 (cinco) anos;

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, do Estado ou do Município declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

VIII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII.

01.01/13
151



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

IX - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 1º desta Lei, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização.

§ 1º - O decreto previsto no inciso VII do artigo 2º não será permitido nas áreas onde as ocupações não se enquadrem no zoneamento municipal, caso em que deverá ser delimitado como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) por Lei específica.

§ 2º - A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60, da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009.

§ 3º - Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea a do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

Art. 3º - Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecida na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do Plano Diretor Municipal a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I – ampliação do acesso a 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;

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. 4º - Observado o disposto nesta Lei e nas Leis nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011, que alterou a Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, o Poder Executivo Municipal poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária no território de Paraty.

Art. 5º - A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município e também por:

20/10/13
ML



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

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.

Art. 6º - O projeto de regularização fundiária será elaborado ouvido a comunidade interessada através de reuniões públicas onde será convidado o Conselho Municipal de Meio Ambiente para, querendo, opinar na elaboração, devendo o projeto definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - As áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II - As vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - As medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em Lei;

IV - As condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

V - As medidas previstas para adequação da infra-estrutura básica;

VI - Projeto de arborização de vias públicas; e

VII - Projeto de recuperação de áreas de preservação permanente.

§ 1º - O projeto de que trata o caput não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º - O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º - A regularização fundiária poderá ser implementada por etapas.

Art. 7º - Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente a 07 de julho de 2009, o Poder Executivo Municipal poderá autorizar a redução do

2/10/17



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

§ 1º - A redução do percentual de áreas públicas previstas no caput poderá gerar compensações em pecúnia nas regularizações de interesse social.

§ 2º - A redução do percentual de áreas públicas previstas no caput deverá gerar compensações em pecúnia nas regularizações de interesse específico.

§ 3º - A compensação prevista no parágrafo 2º deverá ser destinada ao Fundo Municipal de Habitação para os fins a que se destinam.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 8º - A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Poder Executivo Municipal do projeto de que trata o art. 6º desta Lei.

§ 1º - A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento ambiental, devendo o município para isso, disponibilizar profissionais que participarão de "Comissão Técnica", *composta de no mínimo três dos profissionais especificados a seguir:*

I - Engenheiro Ambiental e/ou Sanitarista;

II - Engenheiro Florestal;

III - Agrônomo;

IV - Biólogo;

V - Geólogo;

VI - Arquiteto e/ou Urbanista;

VII - Engenheiro Civil.

VIII - Advogado

IX - Sociólogo

20/10/13
11/13



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

§ 2 - A Comissão Técnica prevista no §1º deverá ser instituída por decreto do chefe do executivo municipal e será presidida através de escolha do chefe do executivo, e poderá ser composta por:

- I - Servidores do quadro efetivo municipal desde que devidamente habilitados;
- II - Servidores comissionados desde que devidamente habilitados;
- III - Profissionais contratados para este fim, na ausência de funcionários municipais, desde que devidamente habilitados, observado devido processo legal de contratação;

§ 3 - À Comissão Técnica instituída por decreto para este fim, caberá a análise do projeto e a decisão sobre o licenciamento ambiental e urbanístico, devendo este, receber carimbo de aprovação contendo:

- I - “Prefeitura Municipal de Paraty”;
- II - “Licenciamento Urbanístico e Ambiental de RUFIS” (Regularização Urbanística e Fundiária de Interesse Social);
- III - “Número desta Lei”;
- IV - Número do decreto que instituiu a Comissão;
- V - Data de aprovação;
- VI - Assinatura e número de registro profissional do presidente da Comissão.

§ 4 - No caso de o 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 anuência do órgão gestor da unidade;

§ 5 - Aprovado o projeto pela Comissão Técnica, este, deverá encaminhar uma cópia ao Conselho Municipal de Meio Ambiente para conhecimento.

Art. 9º - O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º. A Prefeitura Municipal poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde

21/0/17



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º - O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I – Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II – Especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III – Proposição de intervenções para 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 e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI – Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII – Garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 10 - Na regularização fundiária de interesse social, caberá a Prefeitura Municipal, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infra-instrutora básica, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 50, da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009;

§ 1º - Considera-se infra-instrutora básica prevista no caput:

- I – Abertura de vias de circulação e sua pavimentação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - Rede para o abastecimento de água potável;
- IV - Soluções para o esgotamento sanitário; e
- V - Energia elétrica domiciliar.

§ 2º - A realização de obras de implantação de infra-instrutora básica e de equipamentos comunitários pelo poder público ou seus concessionários, bem como sua

2/10/13



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

§ 3º - Para fins de orientação na implantação de infra-instrutora básica de que trata o parágrafo 1º, o Poder Executivo Municipal poderá definir por Decreto, a nomenclatura das ruas existentes ou projetadas nas áreas de interesse social, que passarão a integrar o sistema viário oficial do município.

Art. 11 - A Prefeitura Municipal, na regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º - O auto de demarcação urbanística deve 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 e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º;

II - Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º; e

III - Certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;

§ 2º - O Poder Público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifeste no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I - A anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II - Aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcado confrontar com imóvel público de domínio do notificado; e

III - À eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

21.0/112



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

§ 3º - Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, a Prefeitura dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º - No que se refere a áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei no 9.760, de 05 de setembro de 1946, inserida pela Lei no 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio do Estado, ou do Município, a sua respectiva legislação patrimonial.

§ 5º. O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - Domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros existentes ou inexistência de registro anterior;

II - Domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - Domínio público.

Art. 12 - Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto, nos termos da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009.

§ 1º - Realizadas as buscas, o Oficial do Registro de Imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo

correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º - A Prefeitura Municipal deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º.

§ 3º - São requisitos para a notificação por edital:

I - Resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II - Publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

30/01/17
125



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

III – Determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º - Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 11.

§ 5º. Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar a Prefeitura Municipal para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 6º - A Prefeitura Municipal poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 7º - Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 8º - O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 9º - Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 13 - A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, a Prefeitura Municipal deverá elaborar o projeto previsto no art. 1º, efetuar o cadastro imobiliário municipal e submeter o parcelamento dele decorrente o registro.

§ 1º - Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o poder executivo concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º - O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º - 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.

Art. 14 - A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º - A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pela Prefeitura Municipal, desde que:

10/10/17



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

§ 2º - A legitimação de posse também será concedida ao co-proprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais devidamente cadastrados pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Art. 15 - Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 05 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º - Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I - Certidões do cartório distribuidor, demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - Declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - Declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou para uso comercial de sustento de sua família; e

IV - Declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º - As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

§ 3º - No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art.16 - O título de legitimação de posse poderá ser extinto pela Prefeitura Municipal quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo Único - Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao Oficial de Registro de Imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

30/10/17
12/1



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

Seção III

Do Lançamento dos Lotes Oriundos de Regularização Urbanística e Fundiária de Interesse Social no Cadastro Imobiliário do Município

Art. 17 - Após a aprovação do projeto de regularização urbanística e fundiária de interesse social pelo Município, deverá proceder-se a atualização do Cadastro Imobiliário a fim de individualizar a inscrição municipal de cada lote, observando-se o seguinte:

I - Sem prejuízo dos benefícios e concessões previstos em lei, e para efeito de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) nas áreas delimitadas como de interesse social, cuja renda familiar não ultrapasse o valor de 05 (cinco) salários mínimos, deverá adotar-se como base de cálculo o menor valor do m² utilizado na Planta de Valor Genérico Municipal, independente da localização geográfica da ocupação,

II - Nos casos onde a renda familiar ultrapassar o valor de 05 (cinco) salários mínimos, a base de cálculo deverá observar o valor do m² previsto na Planta de Valores Genérico do Município para a região onde está inserida.

Seção IV

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 18 - A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 6º pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 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.

§ 3º - A contrapartida e compensações urbanísticas previstas no §2º poderão ser feitas em pecúnia, devendo nesse caso, ser destinada ao Fundo Municipal de Habitação, nos seguintes casos:

I - Na impossibilidade de destinação total ou parcial de áreas institucionais;

II - Na impossibilidade de destinação total ou parcial de área verde.

30/10/17
ASZ



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

Art. 19 - 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-instrutora básica;
- III – Dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e
- IV – Das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigida.

§ 1º - O critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no caput poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 02 (dois) aspectos:

- I – Os investimentos em infra-instrutora e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e
- II – O poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º - A elaboração de projetos, implantação de infra-instrutora, compensações e as medidas mitigadoras poderão obedecer ao cronograma físico financeiro apresentado pelo interessado na regularização urbanística e fundiária, desde que comprometido em documento com força de título executivo extrajudicial.

Seção V

Do Registro da Regularização Fundiária

Art. 20 - . O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor e observadas às disposições previstas na Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011, que alterou a Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

Art. 21 - O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

- I – Certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II – Projeto de regularização fundiária aprovada;

20/01/13
501



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

III – Instrumento de instituição e convenção de condomínio se for o caso;

IV – No caso das pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do art. 5º desta Lei, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária; e

Parágrafo Único - O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 22 - O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária deverá importar:

I – Na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver; e

II – Na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

Parágrafo Único. O registro do parcelamento resultante dos projetos devidamente aprovados da regularização urbanística e fundiária independe da implantação das obras previstas nos incisos I, II, III e IV do artigo 19, desde que comprometido nos termos do § 2º do mesmo artigo.

Art. 23 - As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

Seção VI

Disposições Gerais

Art. 24 - As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º - A regularização prevista no caput pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º - O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no caput, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

20/01/13
[assinatura]



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

Art. 25 - O Executivo Municipal poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso por ele firmado anteriormente à intervenção na área.

§ 1º - Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o caput, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º - O beneficiário de contrato extinto na forma do caput deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.

Art. 26 - Fica o Município de Paraty autorizado a outorgar aos ocupantes, através de escritura de transferência ou atestação de domínio, as áreas de propriedade do Município, àqueles que sobre elas exerçam seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado, por mais de 05 (cinco) anos, tendo sido o imóvel usucapido pelo Município, conforme transcrição nº 1028, folha 139, do Livro 3-C, em 03 de dezembro de 1945, do Único Serviço Notarial e Registral de Paraty-RJ.-Privatizado;

Art. 27 - Fica o Município de Paraty autorizado a outorgar aos ocupantes, através de escritura de transferência ou atestação de domínio as propriedades da Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Paraty, que foram ENCAMPADAS pelo Município de Paraty, conforme CONTRATO DE ENCAMPAÇÃO de 24 de janeiro de 1992, devidamente registrado sob o nº 2.881, às folhas 72 a 74, do Livro nº B-11, em 23 de junho de 1994, do Único Serviço Notarial e Registral de Paraty-RJ.-Privatizado;

Art. 28 - Fica o Município de Paraty autorizado a outorgar aos ocupantes, através de escritura de transferência ou atestação de domínio, as áreas de propriedade do Município, àqueles que sobre elas exerçam seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado, por mais de 05 (cinco) anos, tendo sido o imóvel objeto da Carta de Arrematação de 27 de outubro de 1.983, extraída dos autos nº 388/80, de Ação de Desapropriação, devidamente REGISTRADA sob o nº R-2-939, do Livro nº 2-A, de Registro Geral de Imóveis, em 04 de novembro de 1983, do Único Serviço Notarial e Registral de Paraty-RJ-Privatizado;

Dos Emolumentos

30/10/13
VSK



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

Art. 29 - Nos termos do art. 68 da Lei nº 11.977/2009, há isenção da cobrança de emolumentos, na regularização fundiária de interesse social, para os seguintes atos:

a - abertura de matrícula para a área demarcada, se esta não possuir matrícula, e abertura de matrículas para todas as parcelas resultantes da execução do projeto de regularização fundiária;

b - averbação do auto de demarcação urbanística (nº 26 do inc. II do art. 167 da LRP);

c - registro do título de legitimação de posse (nº 41 do inc. I do art. 167 da LRP);

d - registro de conversão do título de legitimação de posse em propriedade (nº 42 do inc. I do art. 167 da LRP); e

e - registro dos parcelamentos resultantes da execução do projeto de regularização que não foram contemplados com gratuidade de emolumentos os atos a seguir listados, que venham a ser praticados no âmbito de regularização fundiária de interesse social:

a - averbação da extinção do título de legitimação de posse (nº 27 do inc. II do art. 167 da LRP), prevista pelo art. 71-A da Lei nº 11.977/2009, acrescentado pela Lei nº 12.424/2011;

b - averbação da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia (nº 28 do inc. II, do art. 167 da LRP), prevista pelo art. 71-A da Lei nº 11.977/2009, acrescentado pela Lei nº 12.424/2011;

c - averbação da extinção da concessão do direito real de uso (nº 28 do inc. II, do art. 167 da LRP), prevista pelo art. 71-A da Lei nº 11.977/2009, acrescentado pela Lei nº 12.424/2011.

Art. 29 - As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

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

Prefeitura Municipal de Paraty, de _____ de 2013.

CARLOS JOSÉ GAMA MIRANDA

Prefeito

30/10/13
15/11




ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
 PAPELETA DE ACOMPANHAMENTO

PROCESSO Nº 73 924 / 13
 FOLHA Nº _____

E: _____

UNTO: _____

Em	Data	Destino	Despacho e Encaminhamento
SM	7/10/13	SEG	<p>O PROJETO ESTÁ EM ORDEM E PODE PROSEGUIR PARA O DEVIDO PROCESSO LEGISLATIVO. NÃO SE PODE OLVIAR, PORÉM, O REGRAMENTO DO PLANO DIETAR, DO ESTATUTO DA CIDADE, DA LEI Nº 6.766/79 (QUE NORMATIZA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO), DO ESTATUTO DA TERRA (LEI 4.504/64) E DOS ATOES NORMATIVOS EXPEDIDOS PELO INCRA.</p> <p>DEVO PENDERAR QUE HISTORICAMENTE A LEGITIMAÇÃO DE POSSE SE DÁ SOBRE TERRAS DEVOLUTAS (TERRENOS PÚBLICOS) QUE NUNCA PERTENCERAM A UM PARTICULAR, MESMO QUE OCUPADAS (PSE). NO PUNTO, DEVE SER ATENIDA O DISPOSTO NO ART. 20, II DA CONSTITUIÇÃO.</p>
			 Fábio Castro Procurador Municipal

20/10/13
 MZ