



## Seção de Legislação da Câmara Municipal de Nova Friburgo / RJ

### LEI COMPLEMENTAR Nº 114, DE 22/11/2017

#### AB-ROGA A [LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 90/2014](#) E DISPÕE ACERCA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM IMÓVEIS COM DESTINAÇÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

*A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:*

#### Capítulo I - Da Regularização

**Art. 1º** A presente Lei destina-se a viabilizar o processo de regularização urbanística e de imóveis com destinação urbana consolidada, ainda que localizados em zona rural, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e o direito ao ambiente ecologicamente equilibrado.

**Art. 2º** Define-se como situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras circunstâncias peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse que induz ao domínio.

**Art. 3º** Todos os imóveis em áreas consideradas consolidadas, de acordo com a definição da caracterização da ocupação definida no art. 2º desta Lei, que tenham sido construídos ou que estejam em construção, até o dia 30 de agosto de 2017, poderão ser regularizados, através desta Lei, exceto:

- I - imóveis localizados em áreas de risco de inundação e/ou desmoronamento;
- II - ocupação em áreas públicas ou de domínio público, bem como aquelas protegidas pela legislação ambiental vigente;
- III - imóveis em litígio judicial pelo domínio;
- IV - imóveis construídos sobre servidões de passagem e/ou de uso comum;
- V - imóveis localizados em áreas objeto de Ações Cíveis Públicas; e
- VI - imóveis onde existam demandas judiciais referentes à construção, tais como nunciação de obra nova, demolitórias, etc, além daquelas que versem sobre direito de vizinhança.

§ 1º As imagens obtidas em levantamentos aerofotogramétricos a laser contratadas pelo Município e/ou no Google Earth constituem-se documentos fiscais comprobatórios da situação física do imóvel na data limite prevista no *caput* deste artigo para fins de enquadramento e sanções previstas nesta Lei.

§ 2º O [art. 13 da Lei Complementar Municipal nº 61/2012](#), que trata da instituição da Mais Valia sobre a regularização de obras legalizáveis no Município, tendo como parâmetro a utilização do vão digital de janeiro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 13. Ficam estabelecidas como parâmetro de consulta para comprovação da situação física do imóvel e constatação das condições estabelecidas no *caput* do art. 1º, as imagens referentes ao levantamento aerofotogramétrico a laser contratado pelo Município e/ou as imagens obtidas no Google Earth até 30 de agosto de 2017.

**Art. 4º** Para regularização do imóvel, o requerente deverá comparecer à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável - SEMMADUS, com os seguintes documentos:

- I - requerimento padrão, disponível no site da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo;
- II - escritura com RGI, e, quando posse, documentos públicos ou particulares, comprovadores da posse mansa e pacífica do imóvel, ainda que não passíveis de registro no Registro Geral de Imóveis - RGI (ex.: cessão de direitos, promessa de compra e venda, etc);
- III - cópia de documento de identidade e CPF (pessoa física) ou CNPJ (pessoa jurídica) do promitente comprador;
- IV - certidões reivindicatórias (Distribuidor), no caso de posse;

**V** - espelho do IPTU, quando houver;

**VI** - comprovante de residência, preferencialmente conta de luz ou água;

**VII** - no caso em que o contribuinte detiver a titularidade do imóvel, com o competente RGI, ou no caso de deter tão somente a posse devidamente documentada, havendo o interesse em legalizar a construção existente, com a averbação/habite-se da mesma:

**a)** Projeto contendo original e 2 (duas) cópias de planta baixa e corte, e planta de situação do terreno, georreferenciada, com locação do(s) imóvel(is) existente(s) identificando a(s) rua(s), contendo quadro de áreas construídas, de acordo com a regulamentação específica da SEMMADUS, devidamente assinada(s) pelo(s) proprietários e/ou detentor(es) da posse e responsável técnico.

**VIII** - nos demais casos de posse, oportunidade em que não será promovida a averbação/habite-se, sendo processado conforme definido no § 2º:

**a)** 2 (duas) cópias de "croquis" de situação do terreno, com locação do(s) imóvel(is) existente(s) identificando a(s) rua(s), devidamente assinada(s) pelo(s) detentor(es) da posse;

**b)** 4 (quatro) fotos coloridas, das fachadas frontal, fundos e laterais direita e esquerda; e

**c)** declaração de Posse.

§ 1º A declaração de posse disponível no site da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, deverá ser subscrita por duas testemunhas devidamente qualificadas.

§ 2º Aos imóveis de posse, será emitida a "Certidão de Construção" para fins de cadastramento municipal e cobrança do IPTU, sendo certo que, quando da obtenção do título definitivo do bem imóvel, o proprietário terá o prazo de 120 dias para requerer a conversão da Certidão de Construção em averbação predial/habite-se, devendo fazê-lo junto ao procedimento administrativo em que a Certidão de Construção foi deferida, com a apresentação dos projetos/plantas necessárias, em conformidade com a legislação municipal vigente à época.

§ 3º Ultrapassado o prazo definido no parágrafo anterior, deverá o proprietário inaugurar novo procedimento de legalização, onde serão cobradas todas as taxas correlatas ao ato.

§ 4º Nos casos em que houver litígio sobre o domínio, somente poderão ser regularizados os imóveis após sentença judicial transitada em julgado.

§ 5º Os processos somente serão finalizados para fins de arquivamento após concluídas todas as suas fases, com a emissão final do habite-se/averbação predial da construção, ou da Certidão de Construção.

**Art. 5º** No caso das áreas consolidadas onde foram implantados condomínios ou loteamentos irregulares, a regularização urbanística proceder-se-á da seguinte forma:

**I** - para loteamentos de Interesse Social, quando os assentamentos irregulares são ocupados, predominantemente, por população de baixa renda:

**a)** os promitentes compradores deverão apresentar a documentação individualizada na forma do disposto no art. 4º desta Lei;

**b)** as plantas individualizadas deverão conter a assinatura dos proprietários e/ou posseiros confrontantes imediatos ao lote; e

**c)** a SEMMADUS procederá à delimitação e a consolidação dos limites do loteamento através de auto de demarcação e/ou delimitação urbanística e demais procedimentos técnicos necessários.

**II** - para loteamentos de Interesse Específico, quando o assentamento não é caracterizado por interesse social:

**a)** o procedimento do cadastramento individualizado das construções e lotes ocorrerá da mesma forma do previsto nas alíneas a e b do inciso I deste artigo, porém a consolidação somente será possível após a demarcação/delimitação urbanística a ser providenciada pelos condôminos.

**Parágrafo único.** O Município poderá instituir taxa de contribuição de melhoria, prevista na [Constituição Federal](#), e regulamentada através de Decreto-Lei Federal nº 195 de 1967, a fim de diminuir o ônus referente à implantação da infraestrutura urbana, pelo órgão público.

**Art. 6º** Aos interessados que protocolarem seu pedido de regularização junto à SEMMADUS, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir de 30 (trinta) dias da data de publicação desta Lei, serão concedidos os seguintes benefícios:

**I** - isenção da multa penal pela construção sem o licenciamento prévio;

**II** - desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre os valores oriundos dos cálculos das Taxas de Licença de Edificações de Obras Particulares - TLEOP; e

**III** - o pagamento do saldo das taxas previstas no inciso II poderá ser efetuado da seguinte forma:

**a)** à vista com 60% (sessenta por cento) de desconto;

**b)** em 12 meses com 50% (cinquenta por cento) de desconto, acrescido com juros simples de 6% (seis por cento) ao ano; e

**c)** em 24 meses com 40% (quarenta por cento) de desconto, acrescido com juros simples de 6% (seis por cento) ao

ano.

§ 1º Decorrido o prazo estipulado para a solicitação de regularização do imóvel por iniciativa do interessado, os benefícios de que trata o *caput* e seus incisos não serão mais concedidos.

§ 2º Poderá ser prorrogado por até duas vezes o prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, por intermédio de Decreto Municipal.

§ 3º O(s) pagamento(s) relativo(s) ao(s) valor(es) decorrente(s) do cálculo da Mais Valia ([Lei Complementar Municipal nº 61/2012](#)) poderão ser parcelados em até 36 (trinta e seis) meses, com parcela mínima de R\$ 50,00 (cinquenta reais) ao mês.

§ 4º Ficam isentos, exclusivamente, das taxas concernentes à regularização, os imóveis com área construída até 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), cujo proponente possua renda familiar de até três salários mínimos, comprovada através de avaliação socioeconômica.

**Art. 7º** Fica obrigatória a cobrança das taxas de certidões e averbações pertinentes ao imóvel, em conjunto com as taxas de licença, pelo setor da SEMMADUS especializado em emissão de guias, especificamente nos casos em que a aprovação suceder ao habite-se/averbação predial, quando instruído o processo na forma do art. 4º, VII.

**Art. 8º** A análise e o enquadramento da tributação sobre a área regularizada, no âmbito do permitido neste instrumento legal, será procedida pela legislação urbanística vigente.

**Art. 9º** Fica a SEMMADUS autorizada a implementar, por Ordem de Serviço, todos os atos administrativos necessários a possibilitar a mais ampla operacionalização dos dispositivos previstos nesta legislação, com o objetivo de alcançar plenamente a meta social de regularização do Município.

## Capítulo II - Das Sanções

**Art. 10.** A partir do sancionamento desta Lei, para todas as construções que se iniciarem sem a prévia licença da autoridade municipal competente, ficam os infratores submetidos às seguintes sanções:

I - multa pecuniária aplicável ao proprietário, ao responsável técnico pela construção e ao construtor, individualmente e isoladamente, no caso de descumprimento do ora disposto, a qual, deverá ser emitida pelo setor de fiscalização no valor de 1.420 (hum mil e quatrocentos e vinte) UFIR-RJ - Unidade Fiscal de Referência do Estado do Rio de Janeiro, sem prejuízo das demais sanções civis e penais previstas na legislação vigente;

II - embargo imediato da obra, sem prejuízo da aplicação da multa a que se refere o inciso I deste artigo;

III - necessidade de protocolização junto a SEMMADUS, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco dias), projeto de legalização da construção, ficando ciente de que não o fazendo incidirá sobre o infrator proprietário do imóvel, nova multa no valor previsto no inciso I deste artigo, acrescida de 50% (cinquenta por cento); e

IV - decorridos 60 (sessenta) dias sem que tenha sido protocolizado junto a SEMMADUS o projeto de legalização da obra, fica o proprietário obrigado a realizar a demolição de todas as obras executadas sem autorização da municipalidade, sendo ainda, aplicada multa no valor de 2.840 (duas mil e oitocentos e quarenta) UFIR-RJ - Unidade Fiscal de Referência do Estado do Rio de Janeiro, que se repetirá a cada trinta dias acrescida de 50% (cinquenta por cento) sobre a multa anterior, até a efetiva demolição das obras.

**Parágrafo único.** Nos casos de processos administrativos de legalização da construção irregular, a multa será cobrada em conformidade com o estabelecido no Código Tributário Municipal.

**Art. 11.** A SEMMADUS fica obrigada a proceder a análise dos processos relativos à construção ou regularização de obras particulares, desde que os documentos exigidos para a análise estejam integralmente anexados ao processo no ato da sua protocolização.

§ 1º A análise pela SEMMADUS dos processos se dará em ordem cronológica, inexistindo prazos máximos ou mínimos para tanto, sendo analisados respeitando estritamente os parâmetros urbanísticos da legislação em vigor.

§ 2º Analisados todos os documentos e projetos apresentados, poderá a SEMMADUS colocar o procedimento administrativo em exigência, onde deverão ser elencadas todas as correções e/ou documentações faltantes e/ou necessárias de forma consolidada, até seu atendimento a contento, a fim de se evitar reiteradas exigências e o consequente atraso do trâmite processual.

## Capítulo III - Disposições Gerais

**Art. 12.** Fica a autoridade municipal autorizada a proceder à adequação de parcelamentos anteriores, referentes a processos de regularização, aos termos previstos na presente Lei, por solicitação do interessado.

**Art. 13.** Quando a obra estiver concluída, o proprietário ou responsável técnico poderá entregar no Atendimento da

SEMMADUS requerimento de vistoria predial, conforme modelo disponível no site Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, para que seja anexado ao processo de construção aprovado de forma que, após análise e conclusão da referida vistoria predial para fins de averbação, o processo poderá ser arquivado.

**Art. 14.** Os processos de legalização terão suas taxas cobradas na abertura do processo, as quais serão calculadas com base nas informações e quantidades fornecidas pelo proprietário e/ou responsável técnico.

**Parágrafo único.** Qualquer diferença a maior ou a menor acerca dos respectivos valores tratados no *caput* deste artigo, será cobrada ou restituída quando da finalização do processo.

**Art. 15.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, sendo dotada de efeitos, tão somente até a data de publicação da Revisão do Plano Diretor de Nova Friburgo, o qual disciplinará a presente matéria.

**Art. 16.** Fica revogada a [Lei Complementar Municipal nº 90/2014](#), cuja matéria passará a ser disciplinada pelo presente diploma.

*Nova Friburgo, 22 de Novembro de 2017.*

*RENATO PINHEIRO BRAVO  
PREFEITO*

\_\_\_\_\_, Vereador  
*Alexandre Azevedo da Cruz - Presidente*

\_\_\_\_\_, Vereador *Marcio*  
*José da Silva Damazio - 1º Vice-Presidente*

\_\_\_\_\_, Vereador  
*Wellington da Silva Moreira - 2ª Vice-Presidente*

\_\_\_\_\_, Vereador *Pierre da*  
*Silva Moraes - 1º Secretário*

\_\_\_\_\_, Vereador *Carlos*  
*Alberto Nogueira Blaudt - 2º Secretário*

*AUTORIA: PODER EXECUTIVO - P. 224/17*