



Procuradoria Geral do Município de Niterói

Publicado em 05 de janeiro de 2021

DECRETO Nº 13.859/2021

INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, NA MODALIDADE SOCIAL “REURB-S” NAS ÁREAS DE SÃO JOSÉ E IGREJINHA, SITUADAS NO BAIRRO CARAMUJO, NO MUNICÍPIO DE NITERÓI/RJ.

Considerando que o Município de Niterói vem empreendendo ações e projetos no âmbito do PRODUIS/BID que consistem em obras de urbanização e saneamento ambiental, macrodrenagem e contenção de encostas;

Considerando a necessidade premente de uniformizar os procedimentos da administração municipal para a desocupação de áreas em assentamentos populares, necessária à implementação de projetos de interesse público, no âmbito do PRODUIS/BID BR-L1386 (Programa de Urbanização e Inclusão Social), bem como proceder o reassentamento assistido dos moradores residentes nessas áreas, em conformidade com o dever do Estado de zelar pelo bem-estar de seus tutelados;

Considerando que, além de ações de urbanização, há previsão de ações de regularização fundiária e regulamentação do uso e parcelamento do solo, além da implementação de normativas de mobilidade e acessibilidade regulando o uso do espaço público nessas localidades;

Considerando-se que “a regularização fundiária de ocupações irregulares por pessoas de baixa renda” é uma das diretrizes da política urbana, instituto jurídico e político previsto nos arts. 2º, XIV e Art.4º, inciso V, “q”, do Estatuto da cidade – Lei Federal nº 10.257/2001;

Considerando-se que, para a implementação dos projetos de interesse público, faz-se necessária a desocupação de áreas imprescindíveis para o desenvolvimento das obras, necessitando-se, portanto, que tais áreas estejam livres, evitando-se assim a paralisação das intervenções;

Considerando que a intenção do Programa quanto à desocupação de áreas em assentamentos populares e no reassentamento de moradores que se encontram em áreas de implantação de projeto ou em áreas de risco é de efetiva melhoria nas condições de moradia dessa população;

Considerando-se que a oferta de medidas compensatórias ao reassentamento involuntário do PRODUIS/BID deve atender à Política Operacional 710 (OP-710, BID) que normaliza as ações de reassentamento involuntário do Banco Interamericano de Desenvolvimento, priorizando que o mesmo seja efetuado em área próxima à comunidade privilegiando a continuidade das relações afetivas e garantindo ou melhorando as condições de habitação dessas famílias.

Considerando o esforço, nos três níveis federativos, em superar os desafios para uma salutar moradia e habitação, bem como as diretrizes gerais trazidas pelo instituto do Reurb Social, Lei Federal n. 13.465/2017.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI, com fundamento no art. 230, inciso II, letra ‘b’ da Constituição do Estado do Rio de Janeiro, combinado com o art. 13, inciso I, da Lei Federal n. 13.465/2017, e art. 310, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Niterói,

DECRETA:

Art. 1º – Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade social “Reurb-S”, nas áreas de São José e Igrejinha, situadas no bairro Caramujo, no Município de Niterói/RJ, conforme área e delimitação constantes nos autos do processo administrativo n. 270/0088/2016.



Procuradoria Geral do Município de Niterói

§1º - Fica aprovada a Demarcação Urbanística, para fins de regularização fundiária de assentamentos urbanos de interesse social, do imóvel constituído pelas matrículas 301; 1.038; 1.455; 3.267; 3.279; 3.292; 3.576; 5.405; 6.064; 6.936; 8.500; 8.501; 8.503; 8.684; 9.645; 10.072; 10.073; 10.074; 10.257; 10.341; 12.818; 13.943; 13.944; 13.945; 15.168; 17.632; 17.633; 18.041; 18.042; 18.043; 18.044; 22.196; 23.978; 23.985 (do 14º ofício de Registro Geral de Imóveis de Niterói), 15.948 (do 8º ofício de Registro Geral de Imóveis de Niterói) e Transcrições 1.250; 1.996; 2.659; 3.665; 4.180; 5.240; 6.854; 6.938; 7.503; 8.361; 8.825; 9.284; 16.015; 17.234 (do 14º ofício de Registro Geral de Imóveis de Niterói), conforme identificação constante aos Anexos IV que integra o Auto de Demarcação (Anexo I)

§2º - Demarcação Urbanística de que trata este Decreto, encontra-se descrita no Auto de Demarcação, com seus limites e confrontações, conforme Anexos I e II do presente Decreto, em terreno urbano localizado entre os bairros de Fonseca, Caramujo e Viçoso Jardim, conhecido como São José e Igrejinha do Caramujo, no Município de Niterói/RJ.

§3º - A área do núcleo urbano compreende uma área de 502.623,529 m² (Quinhentos e dois mil, seiscentos e vinte e três metros quadrados e quinhentos e vinte e nove centímetros quadrados).

Art. 2º – Ficam, igualmente, aprovadas as diretrizes para o reassentamento assistido dos moradores residentes nas áreas de intervenção do PRODUIS/BID em São José e Igrejinha, cujo procedimento será realizado por equipe técnica da municipalidade, com o apoio da Procuradoria Geral do Município de Niterói, da EMUSA, da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade, sob a coordenação e gestão da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão.

Art. 3º – Os imóveis que, necessariamente, terão que ser removidos para a consecução do projeto, seja para a implantação dos equipamentos públicos, para a abertura de vias, para obras de contenção, ou mesmo pelo risco de desabamento, deverão ser objeto de prévia compensação financeira em favor de seus moradores/possuidores, de modo a garantir o direito à moradia da população atingida.

§1º – No bojo do projeto de regularização fundiária, caberá ao Município avaliar os imóveis que poderão ser mantidos na localidade, uma vez cessados os riscos de deslizamentos, após as intervenções urbanísticas previstas, para melhor elencar as titulações a serem conferidas no bojo da “Reurb-S”.

§2º – A Planta constante no Anexo VI identifica as unidades a serem demolidas prioritariamente. A inserção de outras unidades poderá ser admitida conforme as necessidades do projeto e/ou os critérios de risco, desde que estejam contidas na poligonal indicada no respectivo anexo.

Art. 4º – Para fins de reassentamento e compensação financeira das famílias tratadas no artigo anterior, poderá o Município se valer de qualquer um dos institutos previstos no artigo 15 e incisos, da Lei Federal n. 13.465/2017.

§1º – Em qualquer das hipóteses, o morador/possuidor/proprietário deverá doar o imóvel/construção/direito real ao Município, o qual deverá ser demolido imediatamente após sua desocupação.

§2º – O Município deverá acompanhar os moradores indenizados/desapropriados no sentido de orientar e prestar auxílio para aquisição de nova moradia em local livre de risco de deslizamento, mediante prévia vistoria e aprovação pelo Município de Niterói.

§3º – Nos casos de imóvel alugado para terceiros, ao locatário será devido um auxílio no valor de R\$ 3.240,00 (Três mil, duzentos e quarenta reais), como medida compensatória para fazer frente aos gastos decorrentes da mudança.

I - Nessa hipótese, o pagamento deverá ser realizado, no mínimo, em duas parcelas. A primeira terá por objetivo viabilizar a saída da família beneficiada de seu imóvel original, já a segunda ou demais parcelas deverão ser efetivadas somente após a desocupação do mesmo.



Procuradoria Geral do Município de Niterói

II - Caso a Administração não adote a recomendação do pagamento parcelado, deverá explicitar as razões fáticas que motivaram o pagamento em um único ato, adotando-se todas as cautelas para assegurar que o imóvel original seja, de fato, desocupado.

Art. 5º – As medidas compensatórias a serem ofertadas pelo Município de Niterói deverão considerar o eventual direito de propriedade ou de posse acaso existentes, ou, simplesmente, a benfeitoria erigida, através de metodologia de avaliação que revele o valor imobiliário de mercado, de modo a quantificar e identificar a medida compensatória em favor da família beneficiária.

Art. 6º – Caso o Município adote a sistemática da compra e venda assistida, a indenização deverá ser, necessariamente, utilizada para a aquisição de uma nova residência, a ser indicada pela própria família beneficiada.

§1º – Nessa hipótese, após a indicação da nova residência, caberá ao município, através da Defesa Civil atestar a segurança e higidez da construção e de sua localidade. Caso o imóvel não ostente tais características, deverá a família indicar nova residência em um prazo máximo de 30 dias.

§2º – Uma vez certificada a segurança e higidez da nova residência, deverão as partes (a família beneficiada e o vendedor do imóvel indicado) comparecer perante o Município para a celebração do instrumento particular de “compra e venda”.

§3º – O pagamento deverá ser efetuado pelo Município diretamente na conta corrente indicada pelo “vendedor” do imóvel ou, caso não possua, mediante cheque nominal, emitido em nome do beneficiário e endossado em favor do “vendedor”, perante um servidor público no momento da transação, mediante recibo.

§4º – O pagamento deverá ser realizado em duas parcelas. A primeira terá por objetivo viabilizar a saída da família beneficiada de seu imóvel original, já a segunda parcela deverá ser efetivada somente após a desocupação do mesmo. Caso a Administração não adote a recomendação do pagamento parcelado, deverá explicitar as razões fáticas que motivaram o pagamento em um único ato, adotando-se todas as cautelas para assegurar que o imóvel original seja, de fato, desocupado.

§5º – O Município se limitará à certificação da segurança e higidez do imóvel indicado pela família beneficiada, não se imiscuindo em questões registrais/cartorárias.

§6º – Para fins de estimular a compra e venda assistida, em consonância às boas práticas do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), e considerando critérios de humanidade e razoabilidade, fica o município autorizado a ofertar o valor inserido no limite superior da avaliação concedido pela norma do laudo de avaliação.

§7º – O valor do novo imóvel a ser adquirido, sendo inferior ao definido para a indenização assistida, não gera direito ao morador/possuidor/proprietário de receber qualquer crédito de diferença.

§8º – Fica vedada ao beneficiário, a venda, doação ou cessão a qualquer título de imóvel adquirido por meio de medida compensatória, denominada “indenização assistida”, pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar de sua aquisição mediante contrato de compra e venda de imóvel. §9º

– Caso ocorra descumprimento da vedação contida no parágrafo anterior, o morador/possuidor/proprietário ficará impedido de participar de programa habitacional promovido pelo município de Niterói.

§10º – O beneficiário da compra e venda assistida, cuja avaliação do imóvel, elaborada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade (SMU), seja inferior ao valor de R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), se necessário, fará jus à elevação da faixa mínima da referida medida compensatória até o valor anteriormente mencionado, para viabilizar a aquisição do novo imóvel.



Procuradoria Geral do Município de Niterói

Art. 7º – Uma vez instaurada a “Reurb-S”, adotar-se-á o rito procedimental previsto no art. 28, da Lei Federal 13.465/2017.

Art. 8º – A fim de dirimir conflitos relacionados à Reurb de Interesse Social (Reurb-S), inerentes às tratativas de negociação das medidas compensatórias com a administração local no âmbito do PRODUIIS, fica criada a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos (CPRAC), nos termos do artigo 34 da Lei 13.465/17.

§ Único - A CPRAC será composta de 5 (cinco) membros, sendo:

I - um representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão, o qual será o Presidente;

II - um representante da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;

III - um representante da Secretaria de Mobilidade e Urbanismo;

IV - um representante da Secretaria de Fazenda;

V – um representante da Procuradoria Geral do Município.

Art. 8º-A – O Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, fica autorizado, a firmar termos de desapropriação consensual, termos de acordos para fins de compra e venda assistida e escrituras públicas, no bojo do Programa de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade social “Reurb-S” nas áreas de São José e Igrejinha, situadas no bairro Caramujo, no município de Niterói, previsto no Decreto Nº 13.254/2019.

Art. 8º-B – Para fins de execução do reassentamento a SEPLAG realizará remanejamento orçamentário em favor da SMHRF em dotação orçamentária a ser informada por esta Secretaria.”.

Art. 9º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Niterói, 4 de janeiro de 2021.

Axel Graef Prefeito