



Câmara Municipal de Cabo Frio

Av. Assunção, 760 - São Bento - CEP: 28906-200 - CABO FRIO/RJ
CNPJ: 29.880.739/0001-17 - Tel: (22) 2640-0700 - Site: cabofrio.legislativomunicipal.com

PROJETO DE LEI Nº 0434/2021

Em, 05 de novembro de 2021.

INSTITUI O PROGRAMA HABITE-SE LEGAL, ASSEGURANDO O DIREITO DO CIDADÃO À REGULARIZAÇÃO DO SEU IMÓVEL, NAS ÁREAS URBANAS, RURAIS E INDUSTRIAIS DESTE MUNICÍPIO DE CABO FRIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

RESOLVE:

Art. 1º - Fica instituído o programa "Habite-se Legal" assegurando o direito à regularização das obras executadas em desacordo com os "requisitos urbanísticos" estabelecidos na Lei do Plano Diretor vigente na época de sua construção, quanto ao Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Dimensões de Recuos, Coeficientes, em áreas urbanas, rurais, industriais, de comércio, serviços e indústrias, observadas as seguintes condições.

Art. 2º - O benefício do Programa "Habite-se Legal", prevê a regularização dos empreendimentos, realizados e ou edificados e concluídos até a data de 31/12/2020.

Parágrafo Único. Os empreendimentos que trata esta Lei não poderão ter metragem quadrada (m²) superior a 1.000 m² (mil metros quadrados).

Art. 3º - São requisitos obrigatórios para ser beneficiário do Programa "Habite-se Legal".

§1º Comprovar residência fixa no município de Cabo Frio- RJ.

§2º Apresentar projeto arquitetônico, protocolado junto à prefeitura de Cabo Frio, efetuado por profissional devidamente registrado no seu conselho de profissionais respectivo, com guia ART, devidamente emitida e paga há seu tempo, bem como cópia ou segunda via da guia ART.

§3º Apresentar comprovante do Google Street View, (imagem) junto com o projeto arquitetônico, conforme parágrafo §1º deste artigo, comprovando a construção com data anterior a 31/12/2020, devendo estar visível ou possível de constar no local pelo menos o seu telhado para fins de regularização.



Câmara Municipal de Cabo Frio

Av. Assunção, 760 - São Bento - CEP: 28906-200 - CABO FRIO/RJ

CNPJ: 29.880.739/0001-17 - Tel: (22) 2640-0700 - Site: cabofrio.legislativomunicipal.com

§4º Ainda poderão ser apresentadas declarações de testemunhas, com firma reconhecida em cartório para evidenciar os fatos que comprovam os requisitos para o benefício desta Lei.

§5º Os empreendimentos objeto de regularização, não poderão ser regularizados com base nesta lei, estando eles em áreas de APP, áreas de preservação Ambiental Permanente.

§6º A regularização também não será possível se os imóveis estiverem, em áreas de Invasão ou áreas que sejam do município, constando ainda nestes termos as áreas públicas destinadas a o uso comum do público, como praças públicas.

§7º Os empreendimentos e áreas que fizerem jus à regulamentação, bem como os artigos e seus parágrafos, não poderão em hipótese alguma ser negado o direito ao habite-se, ainda nestes requisitos poderão apresentar contrato de compra e venda, comprovando a posse do imóvel a ser regularizado.

Art. 4º - Possui direito a solicitar o benefício de que trata a presente lei ainda, moradores dos imóveis, que possuam a posse de fato, POSSE CONSOLIDADA, ou posse de direito, podendo ser ambas ou separadas, podendo ser um ou outro tipo de posse, de forma distinta, sendo o morador possuidor da posse de direito já fará jus a regularização, ou sendo possuidor da posse de fato ou posse consolidada o mesmo também terá o direito a regularização, que trata esta Lei.

Art. 5º - Das Custas do habite-se, serão por conta do requerente.

Art. 6º - A presente Lei não obriga ninguém a fazer o habite-se, em hipótese alguma.

Art. 7º - Os impostos que incidirem sobre o habite-se, serão devidamente recolhidos conforme a Lei vigente e pagos pelo requerente.

Art. 8º - Fica a Secretaria Municipal de Planejamento, responsável por realizar a regularização bem como receber e encaminhar as solicitações do habite-se legal.

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Sala das Sessões, em 05 de novembro de 2021.

MIGUEL ALENCAR
Vereador(a) - Autor(a)



Câmara Municipal de Cabo Frio

Av. Assunção, 760 - São Bento - CEP: 28906-200 - CABO FRIO/RJ

CNPJ: 29.880.739/0001-17 - Tel: (22) 2640-0700 - Site: cabofrio.legislativomunicipal.com

JUSTIFICATIVA

O habite-se é um documento fundamental para um imóvel que é emitido pelas Prefeituras e tem como finalidade garantir que a construção cumpriu tudo o que estava previsto no projeto aprovado. Desta forma, este documento é requerido assim que a obra está finalizada e irá corresponder à garantia de que o imóvel atende às exigências da legislação municipal e das concessionárias de serviços públicos.

É obrigatório estar munido do Habite-se para a solicitação e liberação de financiamentos imobiliários bem como averbações de construções no Registro de Imóveis. Esse documento também é necessário para conseguir a averbação do registro no cartório. Isso possibilita a atualização do imóvel e a sua aplicação patrimonial de acordo com o valor da propriedade.

A não regularização de um imóvel pode gerar inúmeros problemas a curto e longo prazo tais como:

- Frequentes vistorias de órgãos municipais;
- Pagamento de multa pelas irregularidades;
- Entraves nos processos de venda do imóvel;
- Desvalorização do imóvel.

Manter um imóvel regularizado perante as normas técnicas exigidas pelos órgãos públicos de engenharia e construção civil torna-se de suma importância tanto para a segurança pessoal do seu proprietário quanto para o crescimento das cidades. A regularização do imóvel adquire relevância para retirar a edificação da clandestinidade e permitir que o proprietário possa usufruir dos benefícios que o imóvel pode proporcionar.

Este tipo de iniciativa é justamente para que se possa ter um cadastro mais organizado e uma cidade mais justa, espera-se, com isso, fomentar a regularização de milhares de imóveis que estão na ilegalidade e promover a geração de receita no âmbito municipal.