

C.M.C.M.
Secretaria
Processo nº 206/25
Rubrica *[assinatura]* Fls. 02



**Câmara Municipal de Conceição de
Macabu - RJ - Conceição de Macabu -
RJ**

Sistema de Apoio ao Processo Legislativo



000266

COMPROVANTE DE PROTOCOLO - Autenticação: 12025/10/20000266

Número / Ano	000266/2025
Data / Horário	20/10/2025 - 16:10:42
Ementa	Institui o 'Marco Zero da Regularização Fundiária e Edilícia Urbana (Reurb)' no município de Conceição de Macabu/RJ, estabelece o reconhecimento administrativo das edificações consolidadas e dá outras providências.
Autor	Pedro Henrique
Natureza	Legislativo
Tipo Matéria	Projeto de Lei Complementar
Número Páginas	5
Número da Matéria	4
Emitido por	FellipeStael



LIDO

02/12/25

Vereador
**PEDRO
HENRIQUE**

C.M.C.M.
Secretaria
Processo nº 266/25
Rubrica Fls 03

PROJETO LEI COMPLEMENTAR Nº 04 /2025

APROVADO POR UNANIMIDADE

PRESIDENTE

INSTITUI O 'MARCO ZERO DA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EDILÍCIA
URBANA (REURB)' NO MUNICÍPIO DE
CONCEIÇÃO DE MACABU/RJ, ESTABELECE O
RECONHECIMENTO ADMINISTRATIVO DAS
EDIFICAÇÕES CONSOLIDADAS E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

O vereador que esta subscreve, com assento nesta casa legislativa, no uso de suas atribuições legais e na forma do Regimento Interno, propõe o seguinte Projeto de Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Conceição de Macabu/RJ, o "Marco Zero da Regularização Fundiária e Edilícia Urbana (Reurb)", com a finalidade de reconhecer, para fins administrativos e urbanísticos, a regularidade das edificações existentes e consolidadas no território municipal, desde que atendidos os critérios desta Lei Complementar.

§ 1º O Marco Zero constitui o ponto inicial da política municipal de regularização fundiária e edilícia, objetivando:

- I – corrigir a omissão histórica do Poder Público no dever de fiscalização urbanística;
- II – garantir segurança jurídica aos ocupantes de imóveis consolidados;
- III – promover o reordenamento urbano, ambiental e social do Município;
- IV – fomentar o acesso à moradia digna e o exercício da função social da propriedade.

§ 2º O reconhecimento administrativo previsto nesta Lei não implica em perdão de débitos fiscais, tampouco exonera o proprietário do cumprimento das obrigações tributárias incidentes.





CAPÍTULO II

DO RECONHECIMENTO ADMINISTRATIVO DAS EDIFICAÇÕES CONSOLIDADAS

Art. 2º Consideram-se **edificações consolidadas**, para fins desta Lei Complementar, aquelas construídas até a data de sua publicação, que apresentem condições de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, comprovadas mediante laudo técnico simplificado.

Art. 3º Serão reconhecidas como **regularizadas de pleno direito**, mediante requerimento do interessado e comprovação técnica, as edificações que:

I – estejam situadas em áreas dotadas de infraestrutura básica (abastecimento de água, energia elétrica, vias de acesso e drenagem);

II – não estejam inseridas em áreas de risco, preservação permanente, de domínio público ou em desacordo com restrições ambientais ou legais;

III – apresentem condições estruturais seguras e habitáveis;

IV – não representem ameaça à integridade física de seus ocupantes ou de terceiros.

§ 1º O reconhecimento administrativo produzirá efeitos exclusivamente urbanísticos e edilícios, conferindo ao imóvel o status de “**edificação regular**” para fins de:

I – emissão de **Alvará de Regularização e Habite-se Simplificado**;

II – lançamento e atualização do cadastro imobiliário municipal;

III – acesso a serviços públicos regulares (água, energia, IPTU, etc.);

IV – titulação, quando cabível, nos processos de Reurb.

§ 2º O reconhecimento previsto neste artigo não se aplica às construções em áreas públicas, de risco ou ambientalmente protegidas.





CAPÍTULO III

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

Art. 4º O Marco Zero integra a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana, observadas as diretrizes da **Lei Federal nº 13.465/2017** e do **Decreto Federal nº 9.310/2018**, tendo por objetivos:

- I – consolidar o uso social e habitacional das áreas urbanas informais;
- II – garantir o direito à moradia e à função social da cidade;
- III – simplificar e uniformizar os procedimentos administrativos de regularização;
- IV – promover a integração das ações de habitação, meio ambiente e planejamento urbano.

Art. 5º A implementação dos instrumentos, fluxos e procedimentos administrativos da Reurb será regulamentada pelo **Poder Executivo Municipal**, no prazo de **90 (noventa) dias**, mediante decreto.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 6º O Poder Executivo poderá firmar convênios, termos de cooperação e parcerias com a União, Estado, instituições públicas e privadas, visando à execução das ações decorrentes desta Lei Complementar.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Conceição de Macabu, 20 de Outubro de 2025.

PEDRO HENRIQUE FONTES FARIA DE AZEVEDO
Vereador – PDT/RJ



JUSTIFICATIVA

A presente proposição tem por objetivo instituir o “Marco Zero da Regularização Fundiária e Edilícia Urbana” no Município de Conceição de Macabu/RJ, como ponto de partida para o reconhecimento administrativo das edificações consolidadas e para a implantação definitiva da política municipal de regularização fundiária.

A iniciativa se inspira no **Projeto de Lei Complementar** aprovado no **Município de Cuiabá/MT**, conhecido como “Marco Zero da Regularização Fundiária Urbana”, cuja finalidade foi **corrigir a omissão histórica do Poder Público na fiscalização e gestão do crescimento urbano**, conferindo segurança jurídica às famílias que edificaram seus imóveis de boa-fé, sem qualquer embargo ou fiscalização estatal.

Conforme destacado no **Parecer nº 483/2025 da Comissão de Constituição, Justiça e Redação da Câmara Municipal de Cuiabá**, a regularização fundiária constitui **competência suplementar dos municípios**, conforme os artigos 30, I, II e VIII, e 182 da Constituição Federal, sendo dever do ente local **promover o ordenamento territorial e o desenvolvimento urbano** em consonância com as normas gerais da União.

A proposta também atende às **diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)**, que impõe ao poder público municipal o dever de assegurar **gestão democrática, função social da cidade e da propriedade**, além de garantir o **direito à moradia digna e à urbanização sustentável**.

A experiência prática demonstra que, em inúmeros municípios brasileiros, inclusive Conceição de Macabu, a **ausência de fiscalização efetiva ao longo dos anos resultou em milhares de edificações consolidadas, mas formalmente irregulares**, impedindo seus proprietários de obter alvarás, habite-se e acesso a financiamentos ou transferências formais de propriedade.

Assim, o “Marco Zero” proposto representa um **ato de reconhecimento administrativo da realidade urbana existente**, sem anistiar infrações futuras, mas **corrigindo passivos herdados da inércia estatal**.

O projeto, portanto, **não invade competência do Poder Executivo**, pois limita-se a **estabelecer diretrizes e princípios gerais**, remetendo expressamente à regulamentação administrativa futura por meio de decreto, conforme preconizado pelo art. 41 da Lei Orgânica Municipal e pelos precedentes legislativos de Cuiabá.





Em síntese, esta Lei Complementar:

- reconhece as edificações consolidadas que atendam critérios mínimos de segurança e habitabilidade;
- promove segurança jurídica a milhares de famílias e proprietários;
- estimula a atualização cadastral e arrecadatória do Município;
- fundamenta a política municipal de Reurb, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017;
- e marca um novo ciclo de planejamento urbano responsável, inclusivo e transparente.

Diante do exposto, requer-se o apoio dos nobres pares para a aprovação deste projeto, que representa não apenas uma medida de justiça urbanística, mas um passo concreto rumo ao reordenamento e à dignificação do espaço urbano de Conceição de Macabu.

Conceição de Macabu, 24 de Março de 2025.

PEDRO HENRIQUE FONTES FARIA DE AZEVEDO
Vereador – PDT/RJ



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DE MACABU

C.M.C.M.
Secretaria
Processo nº 266/25
Rubrica Fls. 02

REQUERIMENTO

APROVADO POR UNANIMIDADE
02/10/25
PRESIDENTE

Considerando estar expresso no Art. 78 do Regimento Interno da Câmara que:

Art. 78 - Somente serão dispensados os pareceres das Comissões por deliberação do Plenário, mediante requerimento escrito de Vereador ou solicitação do Presidente da Câmara por despacho nos autos quando se tratar de proposição colocada em regime de urgência especial, na forma do art. 143 ou em regime de urgência simples, na forma do art. 144 e seu parágrafo único.

Considerando, conforme Mensagem do Projeto em tela, que o presente tramita em regime de urgência;

Requeiro sejam dispensados os pareceres das Comissões por deliberação do Plenário.

Conceição de Macabu/RJ, ____/____/____.

Parlamentar



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DE MACABU

C.M.C.M.
Secretaria
Processo nº 266/25
Rubrica Fls. 09

AO EXMO. PREFEITO MUNICIPAL
SR. VALMIR TAVARES LESSA
OFÍCIO GP Nº 222/2025

Conceição de Macabu/RJ, 02 de dezembro de 2025.

Assunto: Encaminhamento
AUTÓGRAFO DO PLC 04/2025 – Poder Legislativo.

Excelentíssimo Senhor Prefeito


Tenho a honra de dirigir-me a Vossa Excelência, para encaminhar o autógrafo do Projeto de Lei Complementar (PLC) nº 04/2025, de autoria do Poder Legislativo, que ***“INSTITUI O ‘MARCO ZERO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EDILÍCIA URBANA (REURB)’ NO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DE MACABU/RJ, ESTABELECE O RECONHECIMENTO ADMINISTRATIVO DAS EDIFICAÇÕES CONSOLIDADAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”***.

Informo a Vossa Excelência que o PLC foi lido na reunião ordinária do dia 02/12/2025, não tendo recebido emendas. Considerando o disposto no art. 78 do Regimento Interno da Câmara, conforme Requerimento de fls. 07, foram dispensados os pareceres das Comissões por deliberação do Plenário; sendo incluso na Ordem do Dia de 02/12/2025 e, após discussão e votação, foi aprovado por unanimidade.

Encaminho o presente autógrafo para sanção e publicação do PLC em forma de Lei Municipal, conforme previsto na Lei Orgânica do Município (LOM).

Aproveito a oportunidade para renovar protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,


Marco Antonio Oliveira da Silva
Presidente da Câmara
Biênio 2025-2026

Prefeitura Municipal de Conc. de Macabu	
PROTOCOLO GERAL	
Nº:	20.473/25
Em:	04 / 12 / 25
Ass:	2

Câmara Municipal de Conceição de Macabu

☛ Praça Dr. José Bonifácio Tassara, 113, Centro – Conceição de Macabu/RJ – CEP: 28740-000

✉ camara@conceicaodemacabu.rj.leg.br

☎ (22) 2779-2047

🌐 <https://www.conceicaodemacabu.rj.leg.br/>



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DE MACABU

C.M.C.M.
Secretaria
Processo nº 206/25
Rubrica: [assinatura] Fls. 10

AUTÓGRAFO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04/2025

**INSTITUI O 'MARCO ZERO DA REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA E EDILÍCIA URBANA (REURB)' NO
MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DE MACABU/RJ,
ESTABELECE O RECONHECIMENTO
ADMINISTRATIVO DAS EDIFICAÇÕES
CONSOLIDADAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

A Câmara Municipal de Conceição de Macabu, por seus representantes legais, APROVOU e o Exmo. Sr. Prefeito Municipal, SANCIONA, a seguinte:

LEI:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Conceição de Macabu/RJ, o “**Marco Zero da Regularização Fundiária e Edilícia Urbana (Reurb)**”, com a finalidade de reconhecer, para fins administrativos e urbanísticos, a regularidade das edificações existentes e consolidadas no território municipal, desde que atendidos os critérios desta Lei Complementar.

§ 1º O Marco Zero constitui o ponto inicial da política municipal de regularização fundiária e edilícia, objetivando:

- I – corrigir a omissão histórica do Poder Público no dever de fiscalização urbanística;
- II – garantir segurança jurídica aos ocupantes de imóveis consolidados;
- III – promover o reordenamento urbano, ambiental e social do Município;
- IV – fomentar o acesso à moradia digna e o exercício da função social da propriedade.

§ 2º O reconhecimento administrativo previsto nesta Lei não implica em perdão de débitos fiscais, tampouco exonera o proprietário do cumprimento das obrigações tributárias incidentes.



CAPÍTULO II

DO RECONHECIMENTO ADMINISTRATIVO DAS EDIFICAÇÕES CONSOLIDADAS

Art. 2º Consideram-se edificações consolidadas, para fins desta Lei Complementar, aquelas construídas até a data de sua publicação, que apresentem condições de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, comprovadas mediante laudo técnico simplificado.

Art. 3º Serão reconhecidas como regularizadas de pleno direito, mediante requerimento do interessado e comprovação técnica, as edificações que:

I – estejam situadas em áreas dotadas de infraestrutura básica (abastecimento de água, energia elétrica, vias de acesso e drenagem);

II – não estejam inseridas em áreas de risco, preservação permanente, de domínio público ou em desacordo com restrições ambientais ou legais;

III – apresentem condições estruturais seguras e habitáveis;

IV – não representem ameaça à integridade física de seus ocupantes ou de terceiros.

§ 1º O reconhecimento administrativo produzirá efeitos exclusivamente urbanísticos e edifícios, conferindo ao imóvel o status de “edificação regular” para fins de:

I – emissão de Alvará de Regularização e Habite-se Simplificado;

II – lançamento e atualização do cadastro imobiliário municipal;

III – acesso a serviços públicos regulares (água, energia, IPTU, etc.);

IV – titulação, quando cabível, nos processos de Reurb.

§ 2º O reconhecimento previsto neste artigo não se aplica às construções em áreas públicas, de risco ou ambientalmente protegidas.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DE MACABU

CMCM
Secretaria
Processo nº 266/25
Rubrica [assinatura] Fls. 12

CAPÍTULO III

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

Art. 4º O Marco Zero integra a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana, observadas as diretrizes da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018, tendo por objetivos:

- I – consolidar o uso social e habitacional das áreas urbanas informais;
- II – garantir o direito à moradia e à função social da cidade;
- III – simplificar e uniformizar os procedimentos administrativos de regularização;
- IV – promover a integração das ações de habitação, meio ambiente e planejamento urbano.

Art. 5º A implementação dos instrumentos, fluxos e procedimentos administrativos da Reurb será regulamentada pelo Poder Executivo Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias, mediante decreto.


CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 6º O Poder Executivo poderá firmar convênios, termos de cooperação e parcerias com a União, Estado, instituições públicas e privadas, visando à execução das ações decorrentes desta Lei Complementar.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Rozendo Fontes Tavares, 02 de dezembro de 2025.


Marco Antonio Oliveira da Silva
Presidente da Câmara
Biênio 2025-2026

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 1.983/2025.

INSTITUI O "MARCO ZERO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EDILÍCIA URBANA (REURB)" NO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DE MACABU/RJ. ESTABELECE O RECONHECIMENTO ADMINISTRATIVO DAS EDIFICAÇÕES CONSOLIDADAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

A Câmara Municipal de Conceição de Macabu, por seus representantes legais, APROVOU e o Exmo. Sr. Prefeito Municipal, SANCIONA, a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Conceição de Macabu/RJ, o "**Marco Zero da Regularização Fundiária e Edilícia Urbana (Reurb)**", com a finalidade de reconhecer, para fins administrativos e urbanísticos, a regularidade das edificações existentes e consolidadas no território municipal, desde que atendidos os critérios desta Lei Complementar.

§ 1º O Marco Zero constitui o ponto inicial da política municipal de regularização fundiária e edilícia, objetivando:

- I – corrigir a omissão histórica do Poder Público no dever de fiscalização urbanística;
- II – garantir segurança jurídica aos ocupantes de imóveis consolidados;
- III – promover o reordenamento urbano, ambiental e social do Município;
- IV – fomentar o acesso à moradia digna e o exercício da função social da propriedade.

§ 2º O reconhecimento administrativo previsto nesta Lei não implica em perdão de débitos fiscais, tampouco exonera o proprietário do cumprimento das obrigações tributárias incidentes.

CAPÍTULO II DO RECONHECIMENTO ADMINISTRATIVO DAS EDIFICAÇÕES CONSOLIDADAS

Art. 2º Consideram-se edificações consolidadas, para fins desta Lei Complementar, aquelas construídas até a data de sua publicação, que apresentem condições de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, comprovadas mediante laudo técnico simplificado.

Art. 3º Serão reconhecidas como regularizadas de pleno direito, mediante requerimento do interessado e comprovação técnica, as edificações que:

- I – estejam situadas em áreas dotadas de infraestrutura básica (abastecimen-

to de água, energia elétrica, vias de acesso e drenagem);

II – não estejam inseridas em áreas de risco, preservação permanente, de domínio público ou em desacordo com restrições ambientais ou legais;

III – apresentem condições estruturais seguras e habitáveis;

IV – não representem ameaça à integridade física de seus ocupantes ou de terceiros.

§ 1º O reconhecimento administrativo produzirá efeitos exclusivamente urbanísticos e edilícios, conferindo ao imóvel o status de "edificação regular" para fins de:

I – emissão de Alvará de Regularização e Habite-se Simplificado;

II – lançamento e atualização do cadastro imobiliário municipal;

III – acesso a serviços públicos regulares (água, energia, IPTU, etc.);

IV – titulação, quando cabível, nos processos de Reurb.

§ 2º O reconhecimento previsto neste artigo não se aplica às construções em áreas públicas, de risco ou ambientalmente protegidas.

CAPÍTULO III DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

Art. 4º O Marco Zero integra a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana, observadas as diretrizes da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018, tendo por objetivos:

- I – consolidar o uso social e habitacional das áreas urbanas informais;
- II – garantir o direito à moradia e à função social da cidade;
- III – simplificar e uniformizar os procedimentos administrativos de regularização;
- IV – promover a integração das ações de habitação, meio ambiente e planejamento urbano.

Art. 5º A implementação dos instrumentos, fluxos e procedimentos administrativos da Reurb será regulamentada pelo Poder Executivo Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias, mediante decreto.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 6º O Poder Executivo poderá firmar convênios, termos de cooperação e parcerias com a União, Estado, instituições públicas e privadas, visando à execução das ações decorrentes desta Lei Complementar.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Conceição de Macabu, 15 de dezembro de 2025.

VALMIR TAVARES LESSA
- Prefeito Municipal -