

**Publicado em 29 de setembro de 2021**

**DECRETO Nº 14154/2021** INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, NA MODALIDADE SOCIAL “REURB-S” NA COMUNIDADE DA CICLOVIA/ BARREIRA, SITUADA NO BAIRRO DE PIRATININGA, NO MUNICÍPIO DE NITERÓI/RJ. 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 e, CONSIDERANDO que o Município de Niterói vem empreendendo ações e projetos no âmbito do PRO Sustentável, com objetivo principal de recuperação ambiental da região Oceânica, que contempla obras de infraestrutura, urbanização e de sustentabilidade ambiental, incluindo implantação do Parque Orla Piratininga, Renaturalização do Rio Jacaré, além da implantação de projetos de saneamento ambiental nas Comunidades da Orla da Lagoa de Piratininga e no bairro do Jacaré e a construção de um Centro de Referência em Sustentabilidade, entre outros. 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 PRO Sustentável (Programa Região Oceânica Sustentável), 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 PRO Sustentável deve atender à recomendação desta Prefeitura, 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 da Reurb de Interesse Social, Lei Federal n. 13.465/2017. DECRETA: Art. 1º – Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade “Reurb-S”, nas áreas da Ciclovia / Barreira, situadas no bairro de Piratininga, no Município de Niterói/RJ, conforme área e delimitação constantes nos autos do processo administrativo n. 180000264/2019. §1º - Fica aprovada a Demarcação Urbanística, para fins de



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

regularização fundiária de assentamento urbano de interesse social, dos imóveis identificados no Auto de Demarcação (Anexo I), constituídos dos perímetros delimitados na planta (Anexo III) e memoriais descritivos (Anexo IV) anexos ao presente Decreto. §2º - A Demarcação Urbanística de que trata este Decreto encontra-se descrita no Auto de Demarcação, com seus limites e confrontações conforme Anexos III e IV do presente Decreto. §3º - O núcleo urbano informal Ciclovía /Barreira compreende uma área de 121.143,80 m<sup>2</sup> (Cento e vinte e um mil, cento e quarenta e três metros quadrados e oitenta décimetros quadrados). §4º - O núcleo urbano informal Ciclovía /Barreira configura-se área de especial interesse social, reconhecida pelo Município por meio da lei municipal 1968, de 04/04/2002 que instituiu o Plano Urbanístico da Região Oceânica (PUR), que em seu Art. 6, item VIII, estabelece a Área de especial Interesse Social 8 – Cafubá, na Subregião de Piratininga. §5º - O cadastramento socioeconômico das famílias residentes no núcleo urbano informal Ciclovía / Barreira, realizada entre 2019 e 2021 pelo Município (contrato SEPLAG n° 007/2019), identificou que a faixa de renda da população, predominantemente, é inferior a 5 (cinco) salários mínimos. Art. 2º – Ficam aprovadas as diretrizes para o reassentamento assistido dos moradores residentes nas áreas de intervenção do PRO Sustentável na Comunidade da Ciclovía / Barreira, 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 Habitação e Regularização Fundiária, 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 Obras. Art. 3º – Os imóveis que, necessariamente, terão que ser removidos, total ou parcialmente, para a consecução do projeto, seja para a implantação dos equipamentos públicos, para a abertura de vias, para obras de macrodrenagem, ou mesmo pelo risco de alagamento, 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 identificados, 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 total ou parcialmente. A inserção de outras unidades poderá ser admitida conforme as necessidades do projeto e/ou os critérios de risco, desde que Página 2 estejam contidas na poligonal indicada no respectivo anexo e seja observada a regra contida no caput. Art. 4º – Para fins de reassentamento e compensação financeira das famílias tratadas no artigo anterior, poderá também o Município se valer de qualquer um dos institutos previstos no artigo 15 e incisos, da Lei Federal n. 13.465/2017. Parágrafo Único - 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, mediante prévia vistoria e aprovação pelo Município de Niterói. 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 indenização sem destinação específica dos recursos para a aquisição de uma nova moradia, o pagamento de indenização deverá ser, preferencialmente, realizado em duas parcelas. §1º – A



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

primeira parcela deverá ser paga para viabilizar a saída da família beneficiada de seu imóvel original. §2º – A segunda parcela deverá ser efetivada somente após a desocupação do imóvel original. §3º – 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. 7º – 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, preferencialmente, localizado no perímetro indicado no auto de demarcação urbanística como objeto da regularização fundiária. §1º – Nessa hipótese, após a indicação da nova residência, caberá à 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 Município se limitará à certificação da segurança e higidez do imóvel indicado pela família beneficiada, não se imiscuindo em questões registrais/cartorárias. Art. 8º – A compra assistida poderá ser realizada em duas parcelas. §1º – A primeira terá por objetivo viabilizar a saída da família beneficiada de seu imóvel original, a título de sinal pago ao vendedor. §2º – A segunda parcela deverá ser efetivada somente com a escritura ou contrato de compra e venda registrados em cartório. §3º - 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. §4º - O Município poderá, fundamentadamente, considerar para a indenização ofertada por meio de compra e venda assistida, o valor mínimo dos imóveis ofertados na região onde localizada a nova habitação, de modo a assegurar a dignidade e o mínimo existencial necessário à preservação do direito constitucional de moradia daquele que teve o imóvel demolido pelo Poder Público. A indenização nunca será superior aos parâmetros estabelecidos em programa de habitação federal. Art. 9º – Uma vez instaurada a “Reurb-S”, adotar-se-á o rito procedimental previsto no art. 28, da Lei Federal 13.465/2017. Parágrafo Único - As disposições do Caput aplicam-se às unidades habitacionais adquiridas mediante a medida compensatória na modalidade Compra e Venda Assistida, quando couber. Art. 10 - Ficam oficializadas, integradas ao viário público municipal, as seguintes vias pertencentes ao Loteamento Piratininga: I – Rua das Gaivotas; II – Rua Dr. Hélio Rosa; III – Rua dos Flamingos; IV – Rua Eng. Carlos Álvaro Quintela; V – Rua Dr. Osíris Pitanga; VI – Rua Chico Xavier; VII – Rua Dr. Duque Dias Siqueira; VIII – Rua Dr. Sebastião Cheferino; VI – Rua Dr. Walter Madeira; X – Rua Dr. Paulo Gouveia; XI – Rua Juvenal Laranja; XII – Rua Manuel Knust; XIII – Dióscoro Maia Vilela; XIV – Rua Dr. Drauzio Cazes; XV – Rua Dr. Gerson Gonçalves; XVI – Rua Dr. João Valentim Tavares; XVII – Rua Duque Costa; XVIII – Rua José Ranzeiro; XIX – Rua Prof. Mazini Bueno; XX – Rua Kleber Feliciano Pinto. Art. 11 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Prefeitura Municipal de Niterói, 28 de setembro de 2021 Axel Grael - Prefeito**