



## LEI ORDINÁRIA Nº 720/2020

**EMENTA:** Institui Programa De Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Alfredo Chaves/ES e dá outras providências.

**O PODER EXECUTIVO DO MUNICÍPIO DE ALFREDO CHAVES,** Estado do Espírito Santo faz saber que o **PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL** aprovou e o Chefe do Poder Executivo sanciona a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I** **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Fica instituída no Município de Alfredo Chaves a Regularização Fundiária Urbana (REURB) de que trata a Lei Federal nº 13.465/2017, visando a promoção de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo único. A REURB deverá ser realizada observando-se as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018, das demais normas federais, estaduais ou municipais aplicáveis e dos Decretos Municipais regulamentadores.

Art. 2º Além dos objetivos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017, a regularização fundiária no âmbito municipal deve-se pautar ainda pelas seguintes diretrizes:



- I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- III - controle e fiscalização, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- IV - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda.

## **CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Seção I SOBRE AS REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS PROMOVIDAS NO MUNICÍPIO**

Art. 3º A aprovação municipal da REURB corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e a aprovação ambiental, nos termos da lei.

Parágrafo único. A aprovação ambiental a que se refere o *caput* corresponde, somente, à aprovação do estudo técnico ambiental a que se refere o art. 35, inciso VIII, da Lei nº 13.465/2017, podendo o Município, conforme o caso, destacar os imóveis situados em Área de Preservação Permanente – APP, deixando de titular seus ocupantes, para regularização futura, nos termos do artigo 12, §3º, da Lei Federal retrocitada.



Art. 4º Para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios, observando-se as seguintes regras:

**I - REURB-S(REURB de Interesse Social) e REURB-E(REURB de Interesse Específico) de núcleos urbanos decorrentes de assentamentos irregulares, sem projeto aprovado pelo Município:**

- a)** quando existir construção no lote utilizando toda a área, a regularização observará o tamanho consolidado;
- b)** quando existir lote vago, com lotes confrontantes em ambos os lados e nos fundos, com construções consolidadas, o lote vago será regularizado conforme o tamanho já existente;
- c)** quando existirem lotes vagos nas confrontações, os lotes deverão, preferencialmente, ser regularizados com o tamanho mínimo de 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), admitindo-se solução alternativa ou, subsidiariamente, metragem inferior a juízo da Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF -, com amparo em parecer técnico do Núcleo de Apoio Técnico - NAT – engenharia/arquitetura;
- d)** no tocante aos demais padrões urbanísticos e proporcionalidade de áreas públicas, a regularização observará o que já se encontrar consolidado, cabendo à Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF -, sempre que possível, buscar soluções alternativas junto aos promotores da REURB e demais interessados.

**II - REURB-E(REURB de Interesse Específico) de núcleos urbanos decorrentes de descumprimento de projetos de parcelamentos aprovados pelo Município:**



- a) quando pendentes obras de infraestrutura, estas serão executadas sem nenhuma flexibilização, observando o projeto original aprovado e as adaptações que se mostrarem necessárias em razão do decurso do tempo, devidamente consignadas no projeto de regularização fundiária;
  - b) quando presentes interferências no sistema de mobilidade urbana, em desconformidade com os projetos anteriormente aprovados, a regularização ficará condicionada à demolição de muros e construções;
  - c) quando desrespeitada a proporcionalidade de áreas públicas, a regularização ficará condicionada à observância do percentual de áreas públicas descrito no projeto de parcelamento, admitindo-se, em caráter subsidiário, a Juízo do Chefe do Poder Executivo, ouvida a Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF -, a destinação de área substitutiva pelo agente promotor da REURB-E (REURB de Interesse Específico) ou pelos interessados, situada dentro do perímetro urbano, com área, valor e função social equivalentes, sem ônus para o Município.
- III - em qualquer das modalidades de REURB, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério da Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF -, em momento posterior, de forma individual ou coletiva.

Art. 5º A REURB compreende as seguintes modalidades:

- I - **REURB de Interesse Social (REURB-S)**: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e



**II - REURB de Interesse Específico (REURB-E):** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**III - REURB Inominada (REURB-I):** regularização fundiária aplicável às glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a vigência da Lei Nacional nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), que não possuem registro, as quais poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante registro do parcelamento, desde este que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do artigo 69 da Lei nº 13.465/2017.

§ 1º O critério da predominância de população de baixa renda será aferido considerando-se o número de habitantes com renda familiar dentro dos parâmetros definidos nesta Lei, ficando a REURB-S (REURB de Interesse Social) limitada aos núcleos urbanos com mais de 50% (cinquenta por cento) de moradores nessa condição.

§ 2º. Para fins de classificação da REURB, serão adotados os critérios definidos pelo Decreto Federal nº 6.135/2007, nos seguintes termos:

- I - família:** a unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos, eventualmente ampliada por outros indivíduos que contribuam para o rendimento ou tenham suas despesas atendidas por aquela unidade familiar, todos moradores em um mesmo domicílio.
- II - família de baixa renda:** sem prejuízo do disposto no inciso I:
  - a)** aquela com renda familiar mensal per capita de até meio salário mínimo;  
ou
  - b)** a que possua renda familiar mensal de até 03 (três) salários mínimos;
- III - domicílio:** o local que serve de moradia à família;



**IV** - renda familiar mensal: a soma dos rendimentos brutos auferidos por todos os membros da família, não sendo incluídos no cálculo aqueles percebidos dos seguintes programas:

- a) Programa de Erradicação do Trabalho Infantil;
- b) Programa Agente Jovem de Desenvolvimento Social e Humano;
- c) Programa Bolsa Família e os programas remanescentes nele unificados;
- d) Programa Nacional de Inclusão do Jovem - Pró-Jovem;
- e) Auxílio Emergencial Financeiro e outros programas de transferência de renda destinados à população atingida por desastres, residente em Municípios em estado de calamidade pública ou situação de emergência; e
- f) demais programas de transferência condicionada de renda implementados por Estados, Distrito Federal ou Municípios;

**V** - renda familiar per capita: razão entre a renda familiar mensal e o total de indivíduos na família.

§ 3º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 4º As isenções referentes às custas, emolumentos e demais atos registrais relacionados à REURB-S(REURB de Interesse Social) estão previstas no §1º do art. 13 da Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018.

§ 5º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de REURB, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de REURB-S(REURB de



Interesse Social) e o restante do núcleo por meio de REURB-E(REURB de Interesse Específico).

§ 6º Na REURB, o município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 7º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de REURB-E(REURB de Interesse Específico).

§ 8º A classificação da modalidade da REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, ou quando for o caso, dos Estados e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 9º Verificando-se o suporte fático da norma aduzida pelo art. 13, §6º, da Lei nº 13.465/2017, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária adotará as providências necessárias para levar os fatos ao conhecimento da autoridade competente para aplicação das penalidades previstas no referido dispositivo legal.

## **Seção II**

### **DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB**

Art. 6º No âmbito do Município de Alfredo Chaves, poderão requer a REURB:



- I - a União, e Estado do Espírito Santo e o Município de Alfredo Chaves, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro, ressalvadas as competências de ordem pública cometidas ao Município.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil e/ou criminal.

§ 4º Nos casos de iniciativa da REURB pelo Município, caberá ao Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF - a



instauração de expediente preliminar, no qual constarão as razões de fato e de direito que justificam a regularização e a adequação da medida com o plano municipal de regularização fundiária.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

##### **Seção I Disposições Gerais**

**Art. 7º** Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

- I** - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;
- II** - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257/2001, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015/1973;
- III** - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro);
- IV** - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro);
- V** - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257/2001;
- VI** - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132/1962;



- VII** - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001;
- VIII** - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257/2001;
- IX** - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro);
- X** - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766/1979;
- XI** - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea “f” do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666/1993;
- XII** - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII** - a concessão de direito real de uso;
- XIV** - a doação; e
- XV** - a compra e venda.

Art. 8º Na REURB-E(REURB de Interesse Específico), promovida sobre bem público de domínio do Município de Alfredo Chaves, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado por comissão, da qual participe engenheiro, mediante laudo devidamente fundamentado, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 1º Na REURB-E(REURB de Interesse Específico), promovida sobre bem público de outro ente federado, havendo solução consensual, a aquisição



de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 2º As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, homologado pelo juiz.

Art. 9º Na REURB-S(REURB de Interesse Social) promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovedor.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário, conforme previsto na Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 10. O Município de Alfredo Chaves poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.



§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por lei municipal específica, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º A REURB não está condicionada à existência de ZEIS.

## **Seção II** **Da Demarcação Urbanística**

Art. 11. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

- I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.



§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

- I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou
- III - domínio público.

§ 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da REURB.

Art. 12. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.



§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do poder público deste Município de Alfredo Chaves, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

Art. 13. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o *caput* deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei Federal nº 13.140/2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.



§ 4º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 14. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação informará:

- I - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
- II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e
- III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições



imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

### **Seção III** **Da Legitimação Fundiária**

Art. 15 A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na REURB-S(REURB de Interesse Social), a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

- I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano;



II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação com finalidade social, com fundamentada justificativa.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Nos casos previstos neste artigo, o poder público municipal encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária - CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 5º Poderá o poder público municipal atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.



#### Seção IV Da Legitimação de Posse

Art. 16. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por *causamortis* ou por ato *intervivos*.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

3º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 17 O título de legitimação de posse será cancelado pelo poder público municipal quando constatado que as condições estipuladas na Lei Federal nº 13.465/2017 e nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.



## CAPÍTULO IV

### DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

#### Seção I Disposições Gerais

Art. 18. A REURB obedecerá às seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados;
- II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes.
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV - saneamento do processo administrativo;
- V - relatório conclusivo da Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF;
- VI - decisão do Prefeito Municipal, por meio de ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VII - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF; e
- VIII - registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º Da decisão do Prefeito Municipal caberá impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do primeiro dia útil que suceder a publicação oficial.



2º. A impugnação será apreciada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, podendo, se o caso, ser instaurado procedimento extrajudicial de resolução de conflitos, na forma desta Lei.

3º A impugnação só poderá versar sobre nulidades procedimentais ou outras matérias de ordem pública, não consistindo em nova chance aos titulares de direitos reais, confinantes ou interessados que tenham sido, na fase própria, regularmente notificados nos termos do artigo 31 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 19. Compete ao Município quanto aos núcleos urbanos informais a serem regularizados:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
- III - emitir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

§ 1º Na REURB requerida pela União ou pelo Estado, a classificação prevista no inciso I do *caput* deste artigo será de responsabilidade do Município.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.



Art. 20. Instaurada a REURB, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§1º No processamento desta fase da REURB, deverão ser observadas as prescrições constantes dos §§1º a 9º do artigo 31 da Lei nº 13.465/2017, e dos §§ 1º a 16, do artigo 24, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

§ 2º Nas hipóteses em que seja necessária utilização do procedimento extrajudicial de composição de conflitos, deverão ser observadas as disposições do Capítulo XIV desta Lei.

Art. 21. A REURB será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 22 Instaurada a REURB, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S(REURB de Interesse Social):



- a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e
  - b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;
- II - na REURB-E(REURB de Interesse Específico), a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;
- III - na REURB-E(REURB de Interesse Específico) sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 2º Nos casos de REURB-E(REURB de Interesse Específico), será exigido o recolhimento de preço público para custeio de despesas operacionais, observadas as seguintes disposições:

- I - enquanto não editado decreto regulamentar pelo Poder Executivo dispondo de forma individualizada sobre os custos de cada fase do processo de REURB-E, o preço público será exigido após a aprovação final dos projetos e seu recolhimento será condição para a expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, observados os seguintes aspectos quantitativos:
- a) REURB-E(REURB de Interesse Específico) de área com até 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), considerada a área total objeto de



- regularização: 0,013 (treze milésimos) da UFPMAC (Unidade Fiscal da Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves) por metro quadrado;
- b)** REURB-E(REURB de Interesse Específico) de área superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), considerada a área total objeto de regularização: 0,016 (dezesseis milésimos) da UFPMAC (Unidade Fiscal da Prefeitura Municipal Alfredo Chaves) por metro quadrado.
- II** - o preço público deverá ser recolhido no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da notificação da aprovação dos projetos de REURB-E(REURB de Interesse Específico);
- III** - em caso de inadimplemento, o valor referente ao preço público de que trata este artigo estará sujeito, a partir do vencimento, à incidência de correção monetária, calculada com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), bem como à incidência de juros moratórios, calculados à razão de 1% (um por cento) ao mês, e de multa moratória de 10% (dez por cento).
- IV** - decorrido o prazo de que trata o inciso II, o processo em que constituído o crédito será remetido à Procuradoria-Geral do Município para controle de legalidade e inscrição na Dívida Ativa Não Tributária do Município.

## **Seção II** **Do Projeto de Regularização Fundiária**

Art. 23. O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Lei nº 13.465/2017, e no Decreto Federal nº 9.310/2018.

§ 1º No tocante ao projeto urbanístico, ato do Poder Executivo, na forma do art. 36, inciso IX e § 1º, inciso V, da Lei nº 13.465/2017, poderá estabelecer requisitos complementares a serem contemplados no projeto, bem como



poderá dispor sobre as condições mínimas dos equipamentos de infraestrutura essencial. § 2º Ato do Poder Executivo definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer REURB, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

- I - na hipótese prevista no art. 69 da Lei nº 13.465/2017, e
- II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

§ 4º Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 5º O projeto urbanístico de regularização fundiária e o memorial descritivo do núcleo urbano informal observarão os preceitos da Lei nº 13.465/2017, e o disposto no Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 24 Na REURB-S(REURB de Interesse Social), caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.



Art. 25 Na REURB-E(REURB de Interesse Específico), o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I - implantação dos sistemas viários;
- II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o *caput* deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E(REURB de Interesse Específico).

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E(REURB de Interesse Específico).

§ 3º O termo de compromisso será assinado, também, por 02 (duas) testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III, do *caput*, do art. 784 da Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil Brasileiro).

Art. 26 Para que seja aprovada a REURB de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, deverá ser estritamente observado o disposto no art. 39, da Lei nº 13.465/2017.



### Seção III Da Conclusão da REURB

Art. 27. O pronunciamento do Prefeito Municipal que decidir o processamento administrativo da REURB deverá:

- I - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da REURB;
- II - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado; e
- III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

§ 1º As intervenções previstas no inciso II do *caput* consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações, dentre outras.

§ 2º Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do *caput*.

Art. 28. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF - é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - a localização;
- III - a modalidade da regularização;
- IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;



**VI** - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Parágrafo único. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF -, na hipótese de REURB somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 29. O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

## **CAPÍTULO V DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 30. O registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado obedecerá ao disposto no Capítulo IV do Título II da Lei nº 13.465/2017, e demais normas regulamentares.

## **CAPÍTULO VI DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

Art. 31. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.



§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 32. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a REURB, ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de REURB-S(REURB de Interesse Social), as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

## **CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES**

Art. 33. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de REURB, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 34. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes



comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio e deverá ser observado o disposto nos §§ 1º ao 4º, do art. 62, da Lei nº 13.465/2017.

Art. 35. No caso da REURB-S(REURB de Interesse Social), a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DO CONDOMÍNIO DE LOTES EM REURB**

Art. 36. Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de REURB nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465/2017 e nesta Lei.

§ 1º A REURB do condomínio de lotes independe da regularização das edificações já existentes, que serão regularizadas de forma coletiva ou individual em expediente próprio, a critério do Poder Público Municipal.

§ 2º As novas edificações a serem construídas em condomínio de lotes objeto de REURB observarão as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.



## CAPÍTULO IX DO DIREITO REAL DE LAJE EM REURB

Art. 37. Nas edificações em REURB em que o proprietário de uma construção-base tenha cedido a superfície superior ou inferior de sua construção, a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo, a regularização poderá se dar mediante reconhecimento do direito de laje, observado o disposto nos artigos 1.510-A a 1.510-E, da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).

Art. 38. Para fins de REURB, o direito real de laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável, mediante laudo pericial, elaborado por profissional habilitado e capacitado.

§ 1º A estabilidade da unidade imobiliária depende das condições da edificação para o uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel.

§ 2º Na REURB-S(REURB de Interesse Social), caberá ao Poder Público Municipal a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o *caput*, podendo, conforme o caso, ser celebrado termo de compromisso com os particulares interessados, visando à cooperação, inclusive no que se refere ao custeio de laudos e avaliações técnicas.

§ 3º Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a REURB, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na REURB-S(REURB de Interesse Social), das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.



Art. 39. Para que seja concedido o direito real de laje em REURB na forma deste Capítulo, deverá ser apresentado laudo técnico comprovando a capacidade da estrutura da construção-base, expedido por profissional competente, inscrito no Conselho Regional de Engenharia Civil e Agronomia – CREA, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, para a emissão de autorização.

## **CAPÍTULO X**

### **DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO E DA ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO PARA PROMOÇÃO E FOMENTO DE REURB-E (REURB DE INTERESSE ESPECÍFICO)**

Art. 40. É vedada a venda ou a promessa de compra e venda de unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal ou de parcela de loteamento ou desmembramento não inscrito, nos termos do art. 37, da Lei nº 6.766/1979.

Art. 41. O Poder Público Municipal, por intermédio da Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF -, notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação desta Lei, para que, no prazo de 90 (noventa) dias, protocolem pedido de REURB-E (REURB de Interesse Específico) acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e aprovação.

§ 1º A critério da Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF -, o prazo previsto no *caput* para protocolo do pedido de REURB-E (REURB de Interesse Específico) poderá ser prorrogado, no máximo, por igual período.



§ 2º Não atendida a notificação prevista neste artigo, o órgão municipal competente poderá tomar as providências para promoção da REURB-E(REURB de Interesse Específico), nos termos da Lei nº 13.465/2017, e desta Lei, sem prejuízo das ações judiciais e das penalidades previstas na legislação vigente.

## **CAPÍTULO XI**

### **DA REURB-E(REURB DE INTERESSE ESPECÍFICO) EM ÁREAS DE DOMÍNIO DO MUNICÍPIO**

Art. 42. Para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I, do *caput*, do art. 17, da Lei nº 8.666/1993.

Art. 43. Na REURB-E(REURB de Interesse Específico), promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público, devidamente averbadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Alfredo Chaves/ES, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei e homologado judicialmente.

Art. 44. As áreas de domínio do Município em processo de REURB-E(REURB de Interesse Específico), que forem objeto de regularização fundiária



reconhecida pela autoridade pública, poderão ser, no todo ou em parte, a juízo do Chefe do Poder Executivo, vendidas diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666/1993, conforme art. 98, da Lei nº 13.465/2017.

§ 1º A venda na forma desta Lei aplica-se, unicamente, aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal e esteja em dia com suas obrigações para com a Fazenda Pública Municipal.

2º Caso não esteja inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal, o interessado deverá comprovar a consolidação da ocupação na data a que se refere o parágrafo anterior.

§ 3º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, 02 (dois) imóveis, sendo um residencial e um não residencial.

§ 4º Para ocupantes com renda familiar de 03 (três) até 05 (cinco) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 5º Para ocupantes com renda familiar acima de 05 (cinco) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.



§ 6º Na hipótese de parcelamento do valor da transferência da propriedade, somente poderá ser outorgada a escritura definitiva após o pagamento integral do valor pactuado.

Art. 45. As transmissões de direitos reais em que o Poder Público figure como alienante estão isentas do recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, conforme estabelece o Código Tributário Municipal de Alfredo Chaves (Lei Complementar nº 006/2008).

## **CAPÍTULO XII**

### **DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CMRF**

Art. 46. Fica criada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF, órgão responsável pela execução do Programa Municipal de Regularização Fundiária, composta, no mínimo, pelos seguintes membros, cuja nomeação caberá ao Chefe do Poder Executivo:

- I** - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento;
- II** - 01 (um) representante do Setor Tributário Municipal;
- III** - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- IV** - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras;
- V** - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos;
- VI** - 01 (um) representante da Procuradoria-Geral do Município.

§ 1º Cabe ao Chefe do Poder Executivo a nomeação do Presidente e do Vice-Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária –CMRF, dentre os membros descritos nos incisos I a VI, do *caput*, bem como a



nomeação de pelo menos 01 (um) suplente para cada membro, para atuação nos casos de impedimento.

§ 2º Na escolha dos membros da Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF -, o Prefeito dará preferência aos servidores ocupantes de cargos de provimento efetivo.

§ 3º Compete ao Presidente da CMRF zelar pela correta e eficiente condução do Programa Municipal de Regularização Fundiária, cabendo-lhe, dentre outras atribuições, as seguintes:

- I - organizar e coordenar os trabalhos e procedimentos da comissão;
- II - convocar reuniões, ordinárias ou extraordinárias;
- III - gerenciar os recursos materiais e humanos colocados à disposição da comissão, emitindo relatórios periódicos na forma exigida por norma regulamentar;
- IV - promover articulações com a Chefia do Poder Executivo com vistas a fomentar o aporte de recursos materiais e humanos nas ações de regularização fundiária, visando ao progressivo aprimoramento dos trabalhos da Comissão;
- V - expedir relatórios periódicos acerca do progresso das regularizações em andamento no Município;
  
- VI - receber os requerimentos externos de instauração de REURB, instruí-los com o suporte dos Núcleos de Apoio Técnico, se necessário, e levá-los à apreciação da CMRF;
- VII - instaurar, a requerimento de outro órgão público municipal ou de ofício, expediente preliminar para instauração de REURB, instruí-lo com o



suporte dos Núcleos de Apoio Técnico, se necessário, e submetê-lo à deliberação da CMRF;

- VIII** - solicitar informações a cartórios e a órgãos públicos municipais, estaduais ou federais, e, se necessário, proceder a diligências visando à colheita das informações necessárias à regularização de determinada área.

Art. 47. A CMRF exercerá suas atribuições com autonomia e seus membros responderão solidariamente pelos atos praticados.

Parágrafo único. As deliberações da CMRF serão tomadas por maioria simples dos votos presente.

Art. 48. A CMRF desenvolverá suas atribuições e atividades fundamentada nos preceitos e normas municipais complementares.

Art. 49. São atribuições da Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF:

- I** - deflagrar os processos administrativos necessários à regularização fundiária de áreas de propriedade do Município e de áreas particulares nas hipóteses legais;
- II** - apreciar requerimentos externos de REURB, bem como expedientes preliminares instaurados pelo Presidente, concluindo pela instauração ou não do procedimento de regularização fundiária;
- III** - analisar e emitir parecer sobre áreas pertencentes ou não ao Município que possuem ou não seu parcelamento registrado e que estejam consolidadas e ocupadas;
- IV** - emitir diretrizes específicas para cada área a ser regularizada, se necessário;



- V** - verificar e atestar a irreversibilidade das ocupações nas áreas objeto da regularização fundiária;
- VI** - realizar a análise de viabilidade técnica e expedir parecer para o ato de regularização, bem como, quando necessário, emitir parecer da situação geral da área a ser regularizada, com a devida individualização dos imóveis;
- VII** - realizar ou solicitar aos Núcleos de Apoio Técnico – NAT vistorias nas áreas objeto de regularização fundiária, bem como nos loteamentos e ocupações irregulares, de interesse municipal para regularização fundiária;
- VIII** - prestar, diretamente ou por meio dos Núcleos de Apoio Técnico – NAT, orientação à comunidade quando esta for a responsável pela elaboração dos projetos de regularização fundiária;
- IX** - estabelecer contínuo diálogo com a população e associações comunitárias das áreas sob regularização;
- X** - estudar leis e normativas sobre regularização fundiária em vigor;
- XI** - elaborar e aprovar o plano de regularização fundiária;
- XII** - fixar prioridades para a regularização;
- XIII** - solicitar o comparecimento do loteador para prestar informações e apresentar documentos, se for o caso;
- XIV** - notificar loteadores, incorporadores e demais responsáveis ou interessados para que, no prazo legal, protocolem pedido de REURB-E (REURB de Interesse Específico), sob pena de adoção das medidas legais cabíveis;
- XV** - produzir, com o apoio e assessoria da Procuradoria Geral do Município, instruções normativas regulamentadoras do trâmite dos processos de regularização;
- XVI** - solicitar informações e providências a setores de órgãos da administração municipal direta e indireta;



- XVII** - solicitar estudos aos Núcleos de Apoio Técnico sempre que o exercício de suas atribuições demandar esclarecimentos ou orientações técnicas;
- XVIII** - avaliar e aprovar as medidas mitigadoras e compensatórias propostas, caso sejam necessárias;
- XIX** - solicitar pareceres técnicos de outros órgãos da administração pública, direta ou indireta, e/ou convidar representantes de entidades públicas e/ou privadas para colaborar na análise de pleitos e emitir pareceres sobre assuntos específicos constantes nos processos;
- XX** - expedir relatório conclusivo nos processos de REURB;
- XXI** - solicitar ao cartório de registro geral de imóveis o registro da área aprovada constante no processo de regularização;
- XXII** - elaborar minutas de documentos que serão entregues aos beneficiados, bem como encaminhá-los ao chefe do Poder Executivo para efetivação de registros e atos oficiais.

Parágrafo único. Cabe ao Chefe do Poder Executivo, sem prejuízo das atribuições da CMRF:

- I** - apreciar o plano de regularização fundiária, podendo homologá-lo ou determinar sua revisão;
- II** - apreciar decisões de deferimento ou indeferimento de instauração de REURB, podendo homologá-las ou determinar sua revisão;
- III** - apreciar relatórios conclusivos de REURB, decidindo pela homologação ou, conforme o caso, pela necessidade de correção ou complementação, observado o artigo 17 desta Lei;
- IV** - determinar a expedição de Certidão de Regularização Fundiária – CRF e títulos declaratórios de direitos reais aos ocupantes dos lotes regularizados.



Art. 50. A CMRF contará com o suporte dos seguintes Núcleos de Apoio Técnico – NAT para o pleno exercício de suas atribuições:

- I - NAT – área socioeconômica;
- II - NAT – área técnico-ambiental;
- III - NAT – área de engenharia/arquitetura;
- IV - NAT – área jurídica.

§ 1º Aos Núcleos de Apoio Técnico caberá expedir pareceres, orientações e notas técnicas com a finalidade de auxiliar a CMRF no exercício de suas atribuições.

§ 2º Os Núcleos de Apoio Técnico exercerão suas atribuições com autonomia e independência técnica.

§ 3º Os diferentes Núcleos de Apoio Técnico, conforme o caso, poderão atuar isolada ou conjuntamente, de acordo com a complexidade das análises exigidas para a regularização.

§ 4º Cada Núcleo de Apoio Técnico contará, pelo menos, com 01 (um) membro com formação específica na respectiva área temática, preferencialmente servidor ocupante de cargo de provimento efetivo, a ser nomeado pelo Chefe do Poder Executivo, sempre que possível com no mínimo 01 (um) suplente, sendo admitida a cumulação das atribuições de membro da CMRF e membro de Núcleo de Apoio Técnico – NAT temático.

§ 5º Ato do Poder Executivo regulamentará as atribuições dos Núcleo de Apoio Técnico.



## **CAPÍTULO XIII**

### **DA PARTICIPAÇÃO POPULAR**

Art. 51. Em atendimento ao princípio da gestão democrática da cidade (Lei Federal nº 10.527/2001, art. 2º, inciso II e Lei Complementar Municipal nº 004/2007 e suas alterações – Institui o Plano Diretor Municipal), a Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF - buscará o estabelecimento de contínuo diálogo com a população dos bairros abrangidos pelo Programa Municipal de Regularização Fundiária, devendo definir mecanismos e procedimentos de interação e coleta das reivindicações locais, sempre com o objetivo de respeitar a realidade da área sob regularização e de recrutar líderes de associações comunitárias e ativistas para contribuírem com o complexo processo de regularização fundiária.

## **CAPÍTULO XIV**

### **DA CÂMARA DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL (CSCAM)**

Art. 52. Fica criada a Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal – CSCAM, vinculada à Procuradoria Geral do Município, com competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual, conforme art. 34 da Lei nº 13.465/2017, sem prejuízo de outras atribuições que lhe sejam posteriormente fixadas por ato do Poder Executivo municipal, relacionadas ou não com a matéria regularização fundiária.

§ 1º Para implantação da CSCAM, o Município poderá celebrar convênios, ajustes e instrumentos congêneres com o Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo visando à cooperação técnica.



§ 2º O modo de composição e funcionamento da CSCAM será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140/2015 (Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública).

§ 3º A CSCAM funcionará somente em casos de controvérsia apresentadas para sua apreciação e será dirigida ao Procurador-Geral do Município, a quem caberá, caso a caso, a designação de integrante da carreira de Procurador Municipal para figurar como mediador, sem prejuízo das atribuições do cargo.

Art. 53. Para subsidiar o procedimento extrajudicial de solução de conflitos, tanto nos casos de impugnação apresentada em sede de demarcação urbanística, quanto naqueles de impugnação apresentada no curso da REURB, será feito levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 1º Sem prejuízo das prerrogativas previstas, para fins de cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, o Procurador-Geral do Município ou o Procurador designado para atuar como mediador poderá requisitar aos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal informações, documentos e diligências para subsidiar sua atuação.

§ 2º A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140/2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar outras medidas que possam afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.



§ 3º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com consequente expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

§ 4º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.

§ 5º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a prescrição, conforme artigo 34, §4º, da Lei nº 13.465/2017.

§ 6º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação perante a Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal - CSCAM, avaliar-se-á a possibilidade de encaminhamento dos interessados para nova tentativa de solução consensual utilizando-se o emprego da arbitragem.

§ 7º O Poder Executivo também poderá celebrar convênios com a Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, com o fito de viabilizar o acesso à Justiça por pessoas hipossuficientes, especialmente no que se refere ao instrumento previsto no artigo 15, inciso II, da Lei Federal nº 13.645/2017.

## **CAPÍTULO XV**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 54. A regularização de núcleos urbanos informais não implica o reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo loteador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.



§ 1º O Poder Executivo Municipal poderá, a seu critério, e na hipótese do autor ou requerente do projeto de regularização, ou quem de direito, não atender as exigências técnicas formuladas ou não registrar o Projeto de Regularização Fundiária perante o Registro de Imóveis, providenciar as correções técnicas necessárias e, inclusive, requerer o registro.

§ 2º Na hipótese prevista no *caput*, o Poder Executivo Municipal poderá implementar o Projeto de Regularização Fundiária e cobrar de seu autor ou requerente e/ou de seus beneficiários os encargos decorrentes, inclusive aqueles relativos aos emolumentos registraes, bem como executar as garantias eventualmente existentes.

Art. 55 Fica instituído o Cadastro Municipal de Parcelamento do Solo, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento, o qual deverá veicular informações sobre todos os parcelamentos existentes no Município, clandestinos, irregulares, aprovados e em fase de aprovação, visando evitar o surgimento de novos núcleos urbanos informais.

§ 1º O cadastro será disponibilizado no sítio oficial do Município para consulta irrestrita por qualquer interessado.

§ 2º A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento regulamentará o disposto neste artigo por meio de ato próprio e cuidará para que o cadastro seja atualizado, pelo menos, a cada 30 (trinta) dias.

Art. 56. Fica instituído o Cadastro Municipal de Beneficiários de REURB, a ser regulamentado por ato do Poder Executivo, o qual deverá contemplar lista sequencial e cronológica de beneficiários, devidamente qualificados, e respectivos títulos e direitos adquiridos em virtude de processos de regularização fundiária, visando à formação de uma base de dados estatísticos



no Município e à fiscalização do cumprimento dos requisitos legais para acesso ao instituto da REURB.

Art. 57. Os atos dos processos de regularização fundiária podem ser total ou parcialmente digitais, de forma a permitir que sejam produzidos, comunicados, armazenados e validados por meio eletrônico, na forma da Lei.

§ 1º O Poder Executivo dará progressiva preferência à prática eletrônica dos atos dos processos de regularização fundiária, visando alcançar maior segurança jurídica, eficiência, celeridade, economia processual e racionalidade da atuação administrativa.

§ 2º Para viabilizar a implantação de sistema de processo eletrônico, o Poder Executivo disporá em ato próprio, acerca das condições e requisitos formais de aceitabilidade dos documentos, peças técnicas e projetos referidos nesta Lei.

Art. 58. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei, com exceção daquelas de responsabilidade dos respectivos interessados, correrão por conta de dotações consignadas no orçamento do Município ou em seus créditos adicionais.

Parágrafo único. O Poder Executivo, na forma de cronograma a ser definido por ato próprio, cadastrará os núcleos urbanos informais consolidados ocupados predominantemente por população de baixa renda e promoverá a REURB-S(REURB de Interesse Social) de conformidade com as disponibilidades orçamentárias do Município, devendo fixar as prioridades de regularização com base nos seguintes critérios, em escala de preferência:

I - presença da infraestrutura básica exigida pela Lei nº 13.465/2017;



- II - população beneficiária com menor média de renda;
- III - existência de associação comunitária organizada, em funcionamento e disposta a auxiliar o Poder Público na condução da regularização;
- IV - maior tempo de existência do núcleo urbano.

Art. 59. Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar convênios e instrumentos congêneres visando à captação de recursos e à operacionalização do Programa de Regularização Fundiária instituído por esta Lei, observando, em especial, o disposto no artigo 29, da Lei nº 13.465/2017, e no artigo 22, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 60. Em casos necessários, Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei.

Art. 61. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Alfredo Chaves (ES), 06 de julho de 2020.

**FERNANDO VIDEIRA LAFAYETTE**  
**PREFEITO MUNICIPAL**