



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 2.570/2018.

Certifico que foi publicada nesta
data a(o) Lei nº

2.570/2018,
conferida em anexo para LOM.

Muniz Freire, 31/03/18

Augusto
Gabinete do Prefeito

“INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE NÚCLEOS
URBANOS NO MUNICÍPIO DE MUNIZ
FREIRE/ES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Prefeito Municipal de Muniz Freire - Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas em Lei, faz saber que o Plenário da Câmara Municipal de Muniz Freire/ES aprovou e sanciona a seguinte

LEI

TÍTULO I
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º. Esta lei objetiva instituir no território do município de Muniz Freire, Estado do Espírito Santo, normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB, com o objetivo de incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, observando-se o disposto na Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, publicada em 12 de julho de 2017.

§ 1º. Para cumprimento do disposto no *caput*, as normas e os procedimentos deverão abranger medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.

§ 2º. O Poder Público Municipal formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de sua competência de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 3º. Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

§ 4º. Os núcleos urbanos especificados no inciso I do art. 3º serão declarados por ato do Prefeito Municipal, cuja definição será através de georeferenciamento.

Art. 2º. Constituem objetivos da REURB, a serem observados pelo Município:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º. Para fins desta Lei, consideram-se:

- I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 4º. A aprovação municipal da REURB corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

Art. 5º. 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.

§ 1º. Quando existir construção no lote utilizando toda a área do mesmo, será regularizado conforme o tamanho já consolidado.

§ 2º. 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.

§ 3º. Quando existirem lotes vagos nas confrontações, os lotes deverão ser regularizados com o tamanho mínimo de 60,00 m²(sessenta metros quadrados), e frente mínima de 05 metros individualmente, e caso não possuam o tamanho mínimo, deverão ser regularizados, através de condomínio entre os beneficiários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 4º. Os casos omissos referente ao tamanho dos lotes, deverão ser decididos, após relatório com justificativa elaborado pelo Departamento de Engenharia, órgão da Secretaria Municipal de Obras, Serviços Urbanos e Transportes, aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUR, antes da aprovação final pela Comissão de Regularização Fundiária.

§ 5º. As áreas públicas poderão ter as dimensões e percentuais existentes na área objeto de regularização, e, em não existindo, o município poderá dispensar, desde que aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUR.

Art. 6º. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estado ou Município, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 1º. Considera-se órgão ambiental capacitado a que se refere o art. 4º, o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 6º, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

§ 2º. Os estudos referidos no art. 6º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos artigos 64 ou 65 da Lei no 12.651 de 25 de maio de 2012.

§ 3º. Os estudos técnicos referidos no art. 6º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º. A aprovação ambiental da Reurb prevista no art. 4º poderá ser feita pelo Estado na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no *caput*.

§ 5º. No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei no 9.985 de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 6º. Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota *máxima maximorum*.

§ 7º. Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal.

Art. 7º. A REURB compreende duas 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.

§ 1º. Conforme § 1º do art. 13 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à REURB-S:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

§ 2º. Os atos de que trata o parágrafo anterior independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 3º. O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4º. 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.

§ 5º. 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.

§ 6º. Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Seção II
Dos Legitimados para Requerer REURB**

Art. 8º. Poderão requerer a REURB:

I - a União, o Estado e o próprio Município, 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; e

V - o Ministério Público.

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 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 ou criminal.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I
Disposições Gerais

Art. 9º. 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 desta Lei.

II - o usucapião, nos termos dos artigos 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos artigos 9º a 14 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, e do artigo 216-A da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257 de 10 julho de 2001.

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132 de 10 de setembro de 1962.

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 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 nº 8.666 de 21 de junho de 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.

**Seção II
Demarcação Urbanística**

Art. 10. 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

III - domínio público.

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

Art. 11. 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 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 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 municipal, 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. 12. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 3º. A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 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. 13. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Seção III
Da Legitimação Fundiária

Art. 14. 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. Será expedido Auto de Legitimação Fundiária, assinado pelo Prefeito Municipal, nos termos da presente lei.

§ 2º. Apenas na Reurb-S, 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 ou rural.

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.

§ 3º. 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.

§ 4º. 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.

§ 5º. Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, o Estado e o Município, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 6º. Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 7º. Poderá o poder público 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;

§ 8º. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 15. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, o Município poderá utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

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 desta Lei.

§ 1º. A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

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

Art. 17. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º. Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º. 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. 18. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 19. 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 – Decisão de aprovação pelo Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.
- VI – Expedição de Decreto pelo Prefeito Municipal que dará publicidade a aprovação.
- VII - expedição da CRF pelo Município; e,
- VIII - registro da 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 Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, caberá recurso ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUR, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar a publicação do ato.

§ 2º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUR decidirá o recurso no prazo de até 30 (trinta) dias, a partir da data do recebimento dos autos, certificado pelo servidor responsável pelo controle de andamento do processo.

§ 3º - Da decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUR caberá pedido de reconsideração ao Prefeito Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, que decidirá no prazo de até 30 (trinta) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 20. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 21. É de competência do Município de Muniz Freire - ES, onde encontram situados os 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; e
- III - emitir a 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 de Muniz Freire - ES.

§ 2º. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 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. 22. 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. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º. Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§ 4º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 5º. A notificação da REURB também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º. A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º. O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 23. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

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

Art. 24. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

- 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - na Reurb-E 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.

Art. 25. O Município de Muniz Freire - ES poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual, conforme art. 34 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

§ 1º. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o *caput* deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º. Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com conseqüente expedição da CRF.

§ 3º. O Município de Muniz Freire - ES poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º. A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 5º. O Município de Muniz Freire - ES poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

Seção II
Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 26. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

- I- levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Art. 27. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º. A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º. As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 4º. O Município 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 através de ato próprio.

§ 5º. A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 28. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 29. Na Reurb-E, 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.

§ 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.

Art. 30. 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, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º. Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º. Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Seção III
Da Conclusão da REURB

Art. 31. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

- I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 32. 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.

CAPÍTULO IV
DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 33. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

Art. 34. Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

Parágrafo único. Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

Art. 35. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro; observando-se o disposto nos §§ 1º ao 7º do art. 44 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Art. 36. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no *caput* deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

Art. 37. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente; observando-se o disposto nos §§ 1º ao 3º do art. 46 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Art. 38. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estado, Município ou entes da administração indireta.

Art. 39. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Art. 40. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 41. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 42. Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 43. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos art. 84 e 99 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

**CAPÍTULO V
DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

Art. 44. 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. 45. 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, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**CAPÍTULO VIII
DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES**

Art. 46. 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.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os artigos 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 47. 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 de 11 de julho de 2017.

Art. 48. No caso da Reurb-S, 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

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 49. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º. O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º. A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

Art. 50. As disposições da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos artigos 37, 38, 39, no caput e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 40 e nos artigos 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 51. 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, de 21 de junho de 1993.

Art. 52. Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 53. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, a critério deles, pelos artigos 288-A a 288-G da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, e pelos artigos 46 a 71-A da Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009.

Art. 54. Os contribuintes em débito com o Município, quando em processo de REURB, poderão quitar os seus débitos na forma abaixo:

I- Em Reurb-S:

- a) Contribuintes com renda per capita de até $\frac{1}{4}$ (um quarto) do salário mínimo, os débitos poderão ser quitados com isenção de multa e juros, podendo ser parcelados em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais com parcela mínima de R\$ 20,00 (vinte reais), devendo a primeira ser paga imediatamente.
- b) Contribuintes com renda per capita acima de $\frac{1}{4}$ (um quarto) do salário mínimo, até $\frac{1}{2}$ (meio) salário mínimo, os débitos poderão ser quitados com isenção de multa e juros, podendo ser parcelados em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais com parcela mínima de R\$ 30,00 (trinta reais), devendo a primeira ser paga imediatamente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

- c) Contribuintes com renda per capita acima de $\frac{1}{2}$ (meio) salários mínimos até 3 (três) salário mínimo de renda familiar, os débitos poderão ser quitados com isenção de multa e 50% (cinquenta por cento) de juros, podendo ser parcelados em até 12 (doze) parcelas mensais com parcela mínima de R\$ 50,00(oitenta reais), devendo a primeira ser paga imediatamente.

II- Em Reurb-E:

- a) Os contribuintes poderão quitar seus débitos à vista com isenção de multas e juros, cujo pagamento deverá ser feito em parcela única, imediatamente.
- b) Os contribuintes poderão quitar seus débitos com isenção de 50% (cinquenta por cento) de multas e juros, podendo ser parcelados em até 12(doze) parcelas mensais com pacela mínima de R\$80,00 (oitenta reais), devendo a primeira ser paga imediatamente.
- c) Os contribuintes poderão quitar seus débitos com isenção de 80% (oitenta por cento) de multa e juros, podendo ser parcelados em até 06(seis) parcelas mensais com parcela mínima de R\$ 80,00 (cinquenta reais), devendo a primeira ser paga imediatamente.

§ 1º. Antes da emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF os contribuintes especificados no inciso I, beneficiários da Reurb-S, deverão comprovar o pagamento de 50% (cinquenta por cento) do parcelamento dos débitos com o município.

§ 2º. Antes da emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF os contribuintes especificados no inciso II, beneficiários da Reurb-E, deverão comprovar o pagamento de 80% (oitenta por cento) do parcelamento dos débitos com o município

**TÍTULO II
REURB EM ÁREAS DE DOMÍNIO DO MUNICÍPIO**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 55. Os procedimentos de Reurb em áreas de domínio do Município de Muniz Freire/ES, serão os previstos na presente lei.

**CAPÍTULO II
DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS
PRÓPRIOS DO MUNICÍPIO EM REURB**

**Seção I
Transferência em REURB-S**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Art. 56. As áreas de domínio do Município objeto da Reurb-S que, por qualquer título, sejam utilizadas por pessoas de baixa renda para fins de moradia, terão a transferência gratuita da propriedade do imóvel, desde que o beneficiário:

I- possua renda familiar mensal não superior a 3 (três) salários-mínimos ou renda *per capita* de meio salário mínimo, devendo ser comprovada através de relatório individual expedido pelo Cadastro Único - CadÚnico do governo federal, emitido pela Coordenação Municipal do CadÚnico;

II- não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, devendo ser comprovado através de declaração do Registro de Imóveis da Comarca de Muniz Freire – ES.

§ 1º. A transferência constante do *caput* 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 Secretaria Municipal de Fazenda/Tributação.

§ 2º. Caso não esteja inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal, deverá ser comprovada a sua consolidação na data a que se refere o parágrafo anterior.

§ 3º. A transferência de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, sendo um residencial e um não residencial, desde que cumprido o disposto nos parágrafos anteriores.

§ 4º. A transferência gratuita de que trata este artigo somente poderá ser concedida uma vez por beneficiário, observado o disposto no parágrafo anterior.

**Seção II
Transferência em REURB-E**

**Sub-Seção I
Disposições Gerais**

Art. 57. As áreas de domínio do Município em processo de Reurb-E que forem objeto de regularização fundiária reconhecida pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidas diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme art. 98 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, publicada em 12 de julho de 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 Secretaria Municipal de Fazenda/Tributação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

§ 2º. Caso não esteja inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal, deverá ser comprovada a sua consolidação 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, dois imóveis, sendo um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário na Secretaria Municipal de Fazenda/Tributação.

§ 4º. Para ocupantes com renda familiar até cinco salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista com desconto de 10% (dez por cento) ou, em até vinte e quatro (24) parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor de cada parcela mensal não poderá ser inferior ao valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), o qual será pago após deferimento do pedido pelo interessado.

§ 5º. Para ocupantes com renda familiar acima de cinco salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista com desconto de 10% (dez por cento) ou, em até doze (12) parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor de cada parcela mensal não poderá ser inferior ao valor de R\$ 300,00 (trezentos reais), o qual será pago após deferimento do pedido pelo interessado.

Art. 58. O valor da avaliação do imóvel para a venda será fixado através de Decreto do Poder Executivo Municipal, atualizado anualmente, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 1º. Através de Portaria do Prefeito Municipal, será designada uma Comissão composta de cinco (05) membros para apresentar ao Poder Executivo o valor por metro quadrado para avaliação dos imóveis de propriedade do Município, devendo constar na referida portaria a divisão por área de localização do imóvel para a avaliação do metro quadrado.

§ 2º. Quando existir referência de valor na Planta Genérica de Avaliação para a localização onde se pretende realizar a avaliação, conforme disposto no art. 58, serão usados os valores constantes da referência da referida Planta Genérica de Avaliação.

**CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 59. A transferência de propriedades em áreas próprias do Município em Reurb - S, serão isentas de pagamentos do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI por garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, conforme inciso VI do art. 10 da Constituição Federal.

Art. 60. Na hipótese de parcelamento do valor da transferência da propriedade, somente poderá ser outorgada a escritura definitiva após o pagamento integral do débito.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Art. 61. Em caso de parcelamento, havendo interrupção no pagamento de três parcelas, o requerente deverá ser notificado a regularizá-la no prazo de trinta (30) dias; caso não o faça, será considerado desistente da referida transferência e, nesse caso, terá direito a devolução de 50 % (cinquenta por cento) do valor pago, através de requerimento específico, anexando cópia dos comprovantes de pagamento.

Parágrafo único. O Município deverá efetuar a devolução citada no *caput* no prazo de até noventa (90) dias, a partir do deferimento do pedido.

Art. 62. O valor da avaliação do imóvel em Reurb-E para fins de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI obedecerá o disposto no art. 58 da presente lei.

**TÍTULO III
DO DIREITO REAL DE LAJE**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I
Das Construções em Geral**

Art. 63. A Lei Municipal nº 1.011 de 20 de março de 1986 (Construções no município de Muniz Freire – ES) passa a vigorar com a seguinte alteração:

CAPÍTULO III

“Art. 12 -

VII- Projeto Estrutural da obra a ser edificada na escala mínima de 1:200 (um por duzentos).

§ 4º. Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas nos itens I, II, III, V, VI e VII do presente artigo poderão ser alteradas, devendo contudo ser consultado, previamente, o órgão competente da Prefeitura Municipal.

“Seção XIII

Art.111-A. Quando o proprietário de uma construção-base for ceder 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 nos termos dos artigos 1.510-A a 1.510-E da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), deverá



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

requerer ao órgão competente da Prefeitura Municipal autorização, apresentando a seguinte documentação:

- I- Requerimento de autorização do Direito de Laje, junto a Prefeitura Municipal;
- II- Certidão de Interior Teor e Negativa de Ônus da matrícula do lote com averbação da construção-base;
- III- Cópia do projeto Estrutural da obra a ser edificada na escala mínima de 1:200 (um por duzentos).

Parágrafo único. Para as obras prontas ou requeridas até a publicação da presente Lei, deverá ser apresentado, junto com o especificado nos incisos I e II, 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.

**Seção II
Das Construções existentes em Reurb**

Art. 64. Nas edificações em Reurb que o beneficiário de uma construção-base cedeu 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, será concedido o direito de laje pelo poder executivo municipal, na forma dos artigos 1510-A a 1510-E da Lei nº 10.406 de 02 de janeiro de 2002 (Código Civil).

**CAPÍTULO II
DA AUTORIZAÇÃO**

Art. 65. Para que seja concedido o direito real de laje na forma do artigo anterior em Reurb, 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.

Parágrafo único. Para as edificações em Reurb-S, cujo beneficiário possui renda familiar de até um salário mínimo, comprovado através do Cadastro Único – CadÚnico do governo federal, o laudo técnico a que se refere o caput será expedido por profissionais próprios ou à disposição da Prefeitura Municipal.

**TÍTULO IV
DISPOSIÇÃO FINAL**

**CAPÍTULO I
COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Seção I

Da Criação e da Composição da Comissão

Art. 66. Fica criada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, a ser nomeada através de Decreto do Prefeito Municipal, com a seguinte composição:

- I- 02(dois) representantes da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento.
- II- 01(um) representante da Área de Tributação/Secretaria de Finanças e Fazenda.
- III- 02(dois) representantes da Secretaria de Assistência Social, Trabalho e Desenvolvimento Social, sendo 01 (um) representante do CadÚnico municipal.
- IV- 02 (dois) representantes da Procuradoria Jurídica Municipal.
- V- 02 (dois) representantes da Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos.
- VI- 02 (dois) representantes da Secretaria de Obras, Serviços Urbanos e Transportes.
- VII- 01 (um) representante da Defesa Civil Municipal.
- VIII- 02 (dois) representante do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Muniz Freire - ES.
- IX- 02(dois) representantes da Comissão Local a que se refere o art.67.

§ 1º. Caberá ao Prefeito Municipal a designação dos membros especificados nos incisos I a VII;

§ 2º. O membro especificado no inciso VIII será indicado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Muniz Freire - ES;

§ 3º. Os membros especificados no inciso IX serão eleitos entre os membros da Comissão Local do loteamento que estará em processo de regularização fundiária, a que se refere o art. 68;

§ 4º. Caso haja mais de uma área que esteja em processo de regularização será considerado um membro para cada área, inclusive, aumentando o número de membros a que se refere o inciso IX do art. 66, caso haja mais de duas áreas;

§ 7º. Para cada membro efetivo, deverá ser designado e nomeado um suplente.

Seção II

Da Secretaria Executiva da Comissão

Art. 67. Será criada uma Secretaria Executiva para apoio administrativo da Comissão, ora criada.

Parágrafo único. Será designado um servidor público como Secretário Executivo para responder pela referida secretaria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CAPÍTULO II
COMISSÃO LOCAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I
Da Criação e da Composição da Comissão

Art. 68. Fica criada a Comissão Local de Regularização Fundiária, a ser nomeada através de Resolução da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, composta de 03(três) membros efetivos e 03(três) membros suplentes, eleitos entre os beneficiários dos núcleos urbanos informais que estará em processo de regularização fundiária.

§ 1º. Caberá à Comissão Municipal, a promoção de assembleias gerais dos beneficiários dos núcleos urbanos informais para a eleição da Comissão Local de Regularização Fundiária em cada núcleo urbano.

§ 2º. Nos núcleos urbanos informais com número superior a 50 (cinquenta) beneficiários, será elevado o número de membros da Comissão Local, na proporção de 01 (um) membro para cada grupo de mais 30(trinta) beneficiários, desconsiderando resíduos, caso exista.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 69. Serão isentas do ITBI - Imposto de Transferência de Bens Imóveis, as transferências de lotes em Reurb-S, e de 2,0% (dois por cento), as transferências de lotes em Reurb-E.

Art. 70. 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, a seu critério, e na hipótese do seu 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, poderá providenciar as correções técnicas necessárias e, inclusive, requerer seu 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. 71. Revogam as disposições da Lei Municipal nº 2.356 de 08 de maio de 2014, sancionada em 21 de maio de 2014.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º. Os processos de regularizações fundiárias de assentamentos urbanos iniciados utilizando-se da lei municipal a que se refere o *caput* poderão, a critério da administração pública municipal, continuar a sua tramitação utilizando-se da referida regulamentação legal.

§ 2º. Consideram-se iniciados, os processos protocolados até a data de 22 de dezembro de 2016, data da edição da Medida Provisória nº 759, publicada em 23 de dezembro de 2016.

§ 3º. Caso a administração pública decida continuar a sua tramitação utilizando-se da regulamentação anterior, conforme § 1º deste artigo, poderá utilizar da presente lei para conclusão dos processos a que se referem o § 2º deste artigo.

Art. 72. O Poder Executivo Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo.

Art. 73. Decreto do Poder Executivo Municipal poderá regulamentar o disposto nesta Lei.

Art. 74. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Muniz Freire (ES), 31 de Agosto de 2018.

CARLOS BRAHIM BAZZARELLA
Prefeito Municipal