



Prefeitura Municipal de Alegre
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 3.491/2018

**DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA URBANA – REURB NO MUNICÍPIO
DE ALEGRE - ES, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

Faço saber que a Câmara Municipal de Alegre, Estado do Espírito Santo, no uso das suas atribuições legais aprovou, e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I
Da Regularização Fundiária Urbana**

Art. 1º - Ficam instituídas no Município normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes que obedecerá no que couber a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º - O Município 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.

§ 2º - A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016.

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

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;



Prefeitura Municipal de Alegre
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

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 Federal 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 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;

N



Prefeitura Municipal de Alegre
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

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 à 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;

IX – Beneficiário: Ocupante apto a usufruir dos instrumentos de regularização fundiária e regulamentados na presente lei;

X - Loteador – Proprietários da área maior, titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais e/ou parcelamentos de solo consolidados ou não;

XI – Infraestrutura essencial ou infraestrutura básica - Considera-se infraestrutura essencial ou básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia, elétrica domiciliar e as vias de circulação.

Seção II
Das Modalidades da REURB

Art. 4º - A Regularização Fundiária Urbana – REURB compreende duas modalidades:

I - REURB de Interesse Social (REURB-s) – 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) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 5º - A REURB de Interesse Social (REURB-s) será realizada no Município nos seguintes casos:

I - em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, com implantação aproximada ao projeto e com ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos, e que seus ocupantes não conseguem o Direito Real do Imóvel diretamente com o proprietário ou herdeiros, em razão de impedimento por parte destes em realizar a transferência.



Prefeitura Municipal de Alegre
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

II - em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, cuja implantação não está de acordo com o projeto aprovado, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

III - em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados há no mínimo 10 (dez) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

§ 1º - Entende-se por população de baixa renda, para fins da REURB-s, famílias com renda até 05 (cinco) salários mínimos.

§ 2º - Terá gratuidade na REURB-s os ocupantes de imóveis com área até 500m² e renda até 05 (cinco) salários mínimos.

§ 3º - Os ocupantes dos imóveis beneficiados com a REURB-s deverão comprovar a posse no imóvel há no mínimo 05 (cinco) anos.

Art. 6º - A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, durante ou após a execução da regularização fundiária, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Seção III
Dos Legitimados para Requerer a REURB

Art. 7º - Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, 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 lote ou fração ideal, 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 Alegre
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

§ 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 imóvel ou lote ou fração ideal, 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.

§ 4º - No caso de regularização via REURB (s ou e) de imóveis edificados apenas o lote ou a fração ideal será alvo da regularização regulamentada por esta Lei. Ficando a regularização da edificação a cargo do proprietário.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I
Da Demarcação Urbanística

Art. 8º - Os procedimentos referentes à Demarcação Urbanística deverão seguir o estabelecido nos Artigos 19 a 22, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e eventuais alterações.

Seção II
Da Legitimação Fundiária

Art. 9º - Os procedimentos referentes a Legitimação Fundiária deverão seguir o estabelecido nos Artigos 23 e 24, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Seção III
Da Legitimação de Posse

Art. 10 - Os procedimentos referentes a Legitimação de Posse deverão seguir o estabelecido nos Artigos 25 a 27, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I
Do procedimento da REURB-S

Art. 11 - Os procedimentos administrativos da REURB-s serão definidos por Portaria da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, observados os critérios da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º - Em caso de área com riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, a Defesa Civil Municipal será responsável por apontar a



Prefeitura Municipal de Alegre
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

necessidade de realização de estudos técnicos, elaborar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 2º - Caso a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - SEMMADES, identifique a necessidade de realização de estudo técnico ambiental das áreas apontadas, a mesma deverá realizar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 3º - Quando identificadas áreas com necessidade de intervenções por questões de geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ambientais, entre outros, as mesmas serão regularizadas posteriormente à execução das medidas necessárias por cada secretaria competente, de acordo com a necessidade e conveniência do Município.

§ 4º - Quando não existir solução técnica e/ou administrativa, ficam flexibilizados os índices urbanísticos e construtivos para os projetos de REURB-s, exceto a testada dos lotes abrangidos, que não poderão ter medida menor que 90 (noventa) centímetros.

§ 5º - A dispensa da apresentação das cópias da documentação referente a qualificação de cada beneficiário ao cartório não exime o cadastrador socioeconômico de recolher as cópias da documentação dos beneficiários.

Art. 12 - Aos ocupantes de parcelamentos com área até 500m² e renda familiar até 05 (cinco) salários mínimos é assegurado o direito à gratuidade na regularização fundiária, desde que não tenham sido beneficiados por regularização fundiária anteriormente.

Art. 13 - Para os ocupantes com renda superior a 05 (cinco) salários mínimos, e ou ocupantes de parcelamentos de área superior a 500 m² não será garantida a gratuidade.

Art. 14 - Para parcelamentos de imóveis de uso filantrópico e religioso, devidamente constituído, com área até 3.000m² é assegurado o direito à gratuidade na regularização fundiária em favor da instituição.

Parágrafo Único – não será garantida a gratuidade para parcelamento de imóveis contíguos em nome de uma mesma instituição, cuja área total dos lotes a serem regularizados ultrapassar os 3.000m². Ficando sujeita regularização onerosa apenas o quantitativo de área que ultrapassar os 3.000m².

Art. 15 - Fica criada taxa específica para recebimentos referente a REURB-s nos casos que não atenda os critérios de gratuidade estabelecidos nesta Lei.

§ 1º - Todos os valores referentes ao cumprimento das condições fixadas no programa de regularização fundiária deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (Art. 242 e seguintes da Lei nº 2.980/2008 - PDM).

§ 2º - Caberá ao setor competente pela arrecadação do Município, o repasse dos valores arrecadados referentes a regularização fundiária ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.