



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

MENSAGEM Nº 023/2020, de 04 de setembro de 2020.

Do: Prefeito Municipal de Água Doce do Norte - ES

Jacy Rodrigues da Costa

Ao: Exmo. Senhor Rodrigo Gomes Rodrigues

Presidente da Câmara Municipal de Água Doce do Norte - ES

Assunto: Encaminha Projeto de Lei – Regularização Fundiária Urbana e Rural no Município de Água Doce do Norte

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

CONSIDERANDO os instrumentos cabíveis ao gestor público municipal, que lhes são conferidos pela Lei Orgânica do Município;

CONSIDERANDO o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República Federativa do Brasil, que, neste caso, designa, que morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente, motivo pela qual, a regularização fundiária é um instrumento da promoção do tratamento digno ao ser humano;

CONSIDERANDO o princípio constitucional da função social da propriedade urbana, que visa assegurar o ordenamento do desenvolvimento da cidade para a garantia do bem-estar de seus habitantes, conforme estabelecido pelo artigo 182 da Constituição Federal de 1988;

CONSIDERANDO a instituição da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, as normas gerais para a regularização fundiária de interesse social e interesse específico, no âmbito urbano, estabelecendo as diretrizes para a REURB no território brasileiro;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária é um instrumento da política urbana Federal e que a recente Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, trouxe um novo marco legal, apresentando ferramentas inovadoras e facilitadoras, trazendo celeridade, desjudicialização, e desburocratização, para implementação efetiva dos procedimentos afetos a regularização;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária é um processo de intervenção governamental, nos aspectos urbanísticos, ambiental e fundiário, com o objetivo de ordenar



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

garantindo núcleos urbanos informais preexistentes às conformidades legais garantir o direito à moradia digna; o direito de propriedade; o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana; o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado; garantindo melhorias na qualidade de vida;

CONSIDERANDO a relevância do direito social a moradia como meio para estabelecer o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, bem como, a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde;

CONSIDERANDO que o beneficiário da regularização fundiária passa a fazer parte da cidade legal, ampliando o acesso a terra urbanizada, o exercício da cidadania, tornando-se detentor de direitos e deveres;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária traz benefícios para a cidade ao possibilitar a oficialização da denominação de logradouros públicos e a facilitação da implantação ou ampliação dos serviços públicos em regiões carentes;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária permite ao beneficiário a obtenção de um endereço oficial, permitindo o recebimento regular de suas correspondências;

CONSIDERANDO que a legalização fundiária traz a valorização dos imóveis, aquecendo o mercado imobiliário e promovendo o crescimento econômico do Município;

CONSIDERANDO o Decreto Federal nº 9.310/2018, de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis a Regularização Fundiária - REURB;

CONSIDERANDO a possibilidade expressa de regulamentação direta dos procedimentos e requisitos da REURB (Lei Federal nº 13.465/17);

Encaminho à superior apreciação dessa Egrégia Casa de Leis o Projeto de que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural no Município de Água Doce do Norte; estabelece requisitos para enquadramento na REURB (Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017); regulamenta mecanismo para procedimento de REURB; viabiliza a cooperação do município com o Cartório de Registro de Imóveis para fins de consecução da referida regularização fundiária; e da outras providências.

Certos da atenção costumeira dos Nobres Edis em assuntos relacionados à administração pública, esperamos que o projeto seja apreciado em **REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL** e transformado em lei.

No ensejo, renovo à Vossa Excelência e aos Ilustres Pares, protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,


Jacy Rodrigues da Costa
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 016 /2020

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL NO MUNICÍPIO DE ÁGUA DOCE DO NORTE; ESTABELECE REQUISITOS PARA ENQUADRAMENTO NA REURB (LEI FEDERAL Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017); REGULAMENTA MECANISMO PARA PROCEDIMENTO DE REURB; VIABILIZA A COOPERAÇÃO DO MUNICÍPIO COM O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA FINS DE CONSECUÇÃO DA REFERIDA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA; E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O Prefeito Municipal de Água Doce do Norte:

Faço saber que a Câmara Municipal DECRETA e eu SANCIONO a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária denominado "ÁGUA DOCE DO NORTE LEGAL, AGORA A CASA É SUA!", abrangendo todo o território do Município de Água Doce do Norte - ES, de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. As ocupações irregulares do solo, existentes no Município de Água Doce do Norte, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social (REURB-S), específico (REURB-E) e REURB-I (art. 69 da Lei 13465/2017), desde que obedecidos os critérios previstos na Lei Nacional nº 13.465/17.



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

TÍTULO I
DISPOSICOES GERAIS

Art. 2º O Programa previsto no artigo anterior ficará sob a responsabilidade de uma Comissão Municipal de Regularização Fundiária a ser criada por ato do Poder Executivo.

Parágrafo único. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária, a ser nomeada em até 30 (trinta) dias da vigência da presente lei, será composta por membros, tecnicamente capacitados, indicados titulares e suplentes, por Ato do Executivo Municipal, representando os seguintes órgãos:

- I - Procuradoria;
- II - Secretaria de Meio Ambiente;
- III - Secretaria de Obras e Planejamento Urbano;
- IV - Secretaria Municipal da Fazenda;
- V - Secretaria de Administração; e
- VI - Secretaria de Assistência Social.

Art. 3º Competirá à Comissão Municipal de Regularização Fundiária:

- I - coordenar, normatizar, acompanhar, fiscalizar e manter o serviço de REURB no município;
- II - coordenar, normatizar, acompanhar e fiscalizar as atividades dos profissionais contratados e dos agentes públicos para a realização da REURB;
- III - deliberar sobre a forma de atuação dos profissionais e agentes públicos descritos no inciso II;
- IV - atuar nos casos de desmembramento, remembramento, retificação, cancelamento e sobreposição relacionados a REURB;
- V - decidir sobre a forma de organização para a verificação do enquadramento dos beneficiários da REURB-S e REURB-E;
- VI - opinar nas decisões sobre impugnações propostas pelos beneficiários ou demais interessados;
- VII - executar, diretamente ou por meio de colaboradores, os procedimentos de REURB e demais situações necessárias para sua concretização;
- VIII - decidir sobre a necessidade ou não da demarcação urbanística para a promoção da REURB;
- IX - decidir sobre os casos omissos nesta Lei.

Art. 4º Incumbe ao Coordenador da Comissão:

- I - iniciar procedimento de demarcação urbanística nas áreas especificadas;
- II - instruir e decidir os processos de demarcação urbanística;



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

- III - lavrar o Auto de Demarcação Urbanística, se necessário;
- IV - encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
- V - responder as impugnações ao Auto de Demarcação Urbanística notificadas pelo Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis ou por terceiro interessado;
- VI - instruir e decidir as propostas de alteração do Auto de Demarcação Urbanística, lavrando o respectivo apostilamento;
- VII - requerer pareceres ou aprovações de quaisquer órgãos ambientais ou urbanísticos, de qualquer ente federativo; e
- VIII - promover quaisquer atos necessários, que não sejam atribuição exclusiva de outrem por força de lei, para o processamento e conclusão da REURB, em todas as situações previstas na Lei da REURB (Lei Federal nº 13.465/2017).

Art. 5º Para os fins de cumprimento desta Lei, consideram-se:

- I - Título de legitimação fundiária: o documento público, parte integrante da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), expedido pelo Município de Água Doce do Norte - ES, que comprova a legitimação fundiária em favor das pessoas enquadradas como beneficiárias da REURB e compõe título hábil ao registro imobiliário;
- II - Beneficiário: aquele que será favorecido pela regularização fundiária, recebendo título de legitimação fundiária ou outro título de domínio, desde que comprove a sua qualidade de "ocupante", nos termos do artigo 11, inciso VIII, da Lei da REURB (Lei Federal nº 13.465/2017);

III - Legitimado: aquele que pode promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 1º A fim de facilitar o trabalho do Cartório de Registro de Imóveis competente, o título de legitimação fundiária deverá conter a qualificação pessoal dos beneficiários e a descrição completa do imóvel regularizado com todos os elementos exigidos pela Lei Federal nº 6.015/73, devendo, preferencialmente, utilizar os mesmos padrões e estilo de redação empregados pela serventia extrajudicial para a confecção das matrículas dos imóveis.

§ 2º Para a promoção do registro dos títulos de legitimação fundiária será entregue, por meio eletrônico, ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com os documentos da REURB, documento digital, em que constarão todos os elementos do título.

Art. 6º A Comissão poderá firmar termo de cooperação técnica com o Cartório de Registro de Imóveis de Água Doce do Norte - ES competente para facilitar os serviços de REURB, objetivando a mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro de IPTU, celeridade na expedição de certidões, utilização de espaço conjunto, ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre a Comissão e o delegatário dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

Art. 7º A Comissão tem autonomia para solicitar documentação complementar não constante da presente lei desde que tenha o claro objetivo de trazer maior transparência e segurança jurídica ao projeto de regularização fundiária.



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

TÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I

DA REURB EM ÁREAS PÚBLICAS

Art. 8º O justo valor a que se refere o artigo 15 da Lei nº 13.465/17 para cobrança de lotes provenientes da REURB, será disciplinado em decreto municipal específico.

Art. 9º Tratando-se de regularização fundiária implementada pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária sob área pública, não serão apurados custos relativos à elaboração do projeto de regularização.

§ 1º A Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá solicitar ao requerente apresentação de levantamento topográfico e planta fática da área objeto de regularização, bem como demais documentos, a fim de viabilizar e agilizar os trabalhos.

§ 2º Em REURB-E promovida sobre bem público os custos projetos elencados no § 1º serão amortizados proporcionalmente quando da aferição do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

Art. 10 Na REURB-E, havendo necessidade na implantação de algum equipamento relacionado à infraestrutura básica, deverá ser mencionado em termo de compromisso, acompanhado do cronograma de obras, cujo cumprimento será de responsabilidade dos beneficiários da respectiva localidade.

Parágrafo Único. No caso dos interessados não promoverem sua implantação no período e forma ajustadas, poderá o Poder Público promovê-las, exigindo o seu custo dos interessados, através de contribuição de melhoria

Capítulo II

DA REURB EM ÁREAS RURAIS

Art. 11 A área de intervenção para regularização fundiária em áreas rurais deverá ser delimitada especificadamente nos limites da ocupação e poderá ser submetido à manifestação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

Art. 12 Poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais situados 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.

§ 1º Entende-se como núcleos urbanos informais, em área rural, aqueles que possuírem, ao menos, 02 (dois) dos seguintes requisitos:

I - sistema viário implantado;



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

II - densidade demográfica igual ou superior a 11hab/ha (onze habitantes por hectare), de acordo com a previsão legal;

III - ocupação com predominância de casas, com espaçamento entre as construções e usos ou atividades compatíveis com as definidas para o perímetro urbano de Água Doce do Norte;

IV - Existência de pelo menos dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura instalados:

a) meio-fio, calçamento ou pavimentação com canalização ou drenagem de águas pluviais;

b) esgotamento sanitário coletivo ou individual;

c) abastecimento de água potável;

d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; ou

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

f) escola de ensino fundamental até a 4ª série ou posto de saúde, a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

CAPÍTULO III

DOS CRITÉRIOS PARA PRIORIZAÇÃO DAS ATUAÇÕES PELO MUNICÍPIO

Art. 13 A Comissão Municipal de Regularização Fundiária atuará preferencialmente em áreas públicas e eventualmente em áreas privadas que estejam classificadas como de interesse social, e nas demais situações, mediante provocação dos interessados.

Parágrafo único. O critério para atuação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária nos processos solicitados por particular, que sejam provocadas por Requerimento, e classificadas como REURB-S, que necessitem do suporte técnico do Município para elaboração e conclusão da REURB, obedecerão à ordem de chegada (recebimento do pedido), considerando-se a data do protocolo.

Art. 14 A Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá promover a regularização de áreas, independentemente de provocação pelos interessados, desde que verificado:

I - Áreas públicas que já tenham sido objeto de contratos administrativos e maior predominância de lotes quitados, independentemente de sua classificação;

II - Consolidação da ocupação, preferencialmente existir pelo menos dois tipos de infraestrutura implantados;

III - Áreas que estejam situadas em área de risco ambiental, desde que estudos técnicos, objetivando a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, seja conclusivo no sentido de possibilitar a sua ocupação viável, de forma a garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

IV - Por imposição judicial ou em virtude de já ter sido alvo de Termo de Ajustamento de Conduta;



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

- ✓Porte da ocupação irregular (maior número de moradores em situação irregular);
VI - Situação fundiária conhecida (domínio público ou privado);
VII - Condições favoráveis a regularização, diretrizes e legislação;
VIII - Demais critérios técnicos que justifiquem.

TÍTULO III
DOS BENEFICIÁRIOS DA REURB

Art. 15 Fica instaurado o programa REURB-S - Regularização Fundiária Urbana no Município de Água Doce do Norte no Estado do Espírito Santo cuja renda familiar não exceda 05 (cinco) salários mínimos e concomitantemente atenda aos requisitos do art. Art. 23 da Lei 13.465/2017; REURB-E para os imóveis que não se enquadrem na REURB-S.

Parágrafo único. A ocupação de ambas as modalidades de REURB deve preceder de ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura, existentes até 22 de dezembro de 2016.

Art. 16 Aqueles beneficiários que não se enquadrarem na REURB-S, consideram-se automaticamente enquadrados na REURB-E, devendo, para serem contemplados em CRF e receberem o seu título de legitimação fundiária, quitar a taxa de serviço a ser estabelecida na forma da legislação municipal.

Art. 17 A REURB-E, 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.

TÍTULO IV
DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 18 São legitimados para propor a regularização de núcleos urbanos, conforme art. 14 da Lei da REURB:

I - a União, o Estado do Espírito Santo e o Município de Água Doce do Norte, 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



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

V - o Ministério Público.

Art. 19 A legitimação fundiária deverá obedecer especialmente aos critérios dos artigos 23 e 24 da Lei da REURB (Lei Federal nº 13.465/2017).

§ 1º 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.

§ 2º Ocorrendo alguma das hipóteses do § 1º, aplicar-se-á o disposto no artigo 8º desta Lei.

§ 3º A execução da REURB-S independe da comprovação do pagamento de custas e emolumentos, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação, nos termos do artigo 13, § 2º da Lei da REURB.

§ 4º Para a expedição da Certidão de Regularização Fundiária e do respectivo título, os beneficiários da REURB deverão recolher previamente todos os tributos municipais relativos ao imóvel objeto da REURB, promovendo a quitação integral de tais débitos, ressalvados demais casos de suspensão da exigibilidade, extinção ou exclusão do crédito tributário.

Art. 20 Os interessados na legitimação fundiária deverão apresentar os seguintes documentos:

I - prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, nos termos do artigo 11, inciso VIII, da Lei da REURB;

II - certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Água Doce do Norte, mediante busca pelo indicador real e pessoal, positiva ou negativa da propriedade, da área em que está localizado o projeto e, nos casos da REURB-S, em nome do pretendente;

III - cópia autenticada ou conferida pelo município da carteira de identidade e CPF do beneficiário e, se for casado, do respectivo cônjuge;

IV - certidão, preferencialmente atualizada, de nascimento do beneficiário, se solteiro; ou, certidão de casamento, se casado, separado ou divorciado; ou, certidão de casamento acompanhada da certidão de óbito, se viúvo, ou certidão de casamento com anotação do óbito;

V - declaração de residência com firma reconhecida do beneficiário ou cópia autenticada ou cópia conferida pela Prefeitura de Água Doce do Norte - ES ou original de comprovante de residência emitido por concessionárias de serviços públicos;

VI - certidão negativa de débito municipal referente especificadamente ao imóvel objeto da REURB.

§ 1º Para cumprimento do inciso I, constitui meio de prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário a apresentação de contrato, recibo ou qualquer documento realizado entre o



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

posseiro ou posseiros anteriores e o atual posseiro, pretense beneficiário, observando-se que os beneficiários da REURB, deverão obrigatoriamente, apresentar original, cópia autenticada ou cópia conferida pela Prefeitura de Água Doce do Norte - ES de toda a documentação que comprove a existência do imóvel desde data anterior a 22 de dezembro de 2016, em especial, mas não exclusivamente, o pagamento do imposto predial e territorial urbano relativo ao imóvel.

§ 2º Constituem meios de prova acessórios e complementares daquele constante no § 1º, dentre outros, os comprovantes do pagamento do IPTU, certidões da prefeitura municipal, declaração do tempo de ligação de água e luz, que, de modo expresso, remetam ao endereço do imóvel a ser objeto da legitimação fundiária.

§ 3º Para efeitos do inciso II:

I - a certidão positiva da propriedade:

a) se emitida em nome de terceira pessoa, especificando que o proprietário registral e diferente do pretense beneficiário, aquele deverá ser notificado, para se quiser, impugnar no prazo comum de 30 (trinta) dias úteis, nos termos do art. 20 da Lei da REURB.

b) se emitida em nome do próprio beneficiário, ao invés da emissão do título de legitimação fundiária, emitir-se-á apenas o memorial descritivo, para que este promova a retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, observadas as demais exigências legais, caso em que o beneficiário, caso for REURB-E, deverá pagar emolumentos e taxa pelos serviços técnicos.

II - a certidão negativa de propriedade servirá como prova negativa da propriedade registral de terceiro.

§ 5º Para efeitos do inciso V, a declaração de residência apresentada por apenas um dos beneficiários, quando casados, faz presumir que o seu cônjuge reside com o declarante, devendo tal fato constar do Título de Legitimação Fundiária.

§ 6º Para efeitos do inciso VI, a existência de débitos tributários ou de outra natureza em nome do beneficiário, que não diga respeito diretamente com o imóvel objeto de REURB, não impede a concessão da legitimação fundiária.

Art. 201 Os requisitos exigidos por esta Lei poderão ter sua comprovação corroborada por outros meios de prova admitidos em direito, sendo que, em se tratando de prova testemunhal, esta será reduzida a termo, com firma reconhecida em cartório ou por servidor público municipal competente, assinada, por, no mínimo, 03 (três) pessoas, devendo ser confrontantes ou envolvidos diretamente ao imóvel objeto da REURB.

Art. 22 Em se verificando fraude ou falsificação de documentos, informar-se-á imediatamente o Ministério Público.



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 23 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 da REURB;
- II - a desapropriação por interesse social, nos termos da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- III - a concessão de direito real de uso;
- IV - a doação onerosa ou gratuita;
- V - Concessão de uso especial para fins de moradia;
- VI - Compra e venda;
- VII - Permuta; e
- VIII - Direito real de laje.

TÍTULO VI

Capítulo I

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 24 A REURB obedecerá às seguintes fases (art. 28 da Lei da REURB):

- I - requerimento dos legitimados (FASE 1);
- II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes (FASE 2);
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária (FASE 3);
- IV - saneamento do processo administrativo (FASE 4);
- V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade (FASE 5);
- VI - expedição da CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município (FASE 6); e
- VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada (FASE 7).

Art. 254 A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, o Município de Água Doce do Norte poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO II

FASE 1 (Requerimento dos Legitimados)

Art. 26 A REURB prescindirá de requerimento (FASE 1) sempre que seu procedimento for instaurado de ofício pela Comissão.

§ 1º Caso haja solicitação de abertura de procedimento de REURB por algum legitimado, esta se procederá mediante verificação, pela Comissão, do enquadramento, necessidade e viabilidade da área objeto do requerimento, ser regularizada.

§ 2º A Comissão de Regularização Fundiária terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para declarar o enquadramento dos beneficiários da REURB-S ou REURB-E, nos termos do art. 30, § 2º da Lei da REURB, ou indeferir fundamentadamente o pedido.

§ 3º O núcleo urbano informal consolidado será declarado de interesse social de acordo com a proporção de famílias de baixa renda que caracterize uma situação predominante, conforme art. 13, inciso I da Lei da REURB.

§ 4º 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 e o restante do núcleo por meio de REURB-E.

Capítulo III

FASE 2 (PROCESSAMENTO DO REQUERIMENTO)

Art. 27 A FASE 2 será executada da seguinte forma, podendo a Comissão estabelecer outras atividades intermediárias:

I - Cadastro imobiliário objeto da REURB, por meio de visita in loco dos agentes municipais;

II - Audiência pública junto à comunidade cujos imóveis serão objeto de regularização fundiária, com o intuito de explicar seus direitos e o procedimento da REURB, entregar a lista de documentos a serem providenciados pelos beneficiários, oportunizar o debate sobre a melhor forma de se proceder a REURB, dentre outros objetivos;

III - Requerimento de expedição de certidões do registro de imóveis, a fim de verificar a existência ou não de matrícula nas áreas a serem regularizadas;

IV - Notificação dos titulares de domínio dos imóveis relacionados com o objeto de REURB, se houver, na forma do art. 31 da Lei da REURB;

V - Processamento de eventuais impugnações, por meio de procedimento extrajudicial de composição de conflitos, que, a critério da Comissão, poderá ser mediado ou conciliado por Oficial de Registro de Imóveis competente para o registro dos atos da REURB, ou seu preposto.

Parágrafo único. o Município poderá delegar a Serventia do Registro Imóveis e de Títulos e Documentos a notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados, por motivos de ordem técnica ou de serviço.

Capítulo IV

FASE 3 (ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA)

Art. 28 A FASE 3 consistirá nos trabalhos técnicos elaborados pelos profissionais competentes e da expedição das autorizações por órgão ambiental do município ou de outras áreas.

Seção I

Dos Trabalhos Técnicos

Art. 29 Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo, assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei, e com a devida expedição da competente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais.

§ 1º 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 agente público.

§ 2º Será expedido um memorial descritivo individualizado para cada lote objeto de REURB.

§ 3º Do memorial descritivo deverá constar, além das coordenadas geográficas e demais elementos técnicos, o número do lote e da quadra, o nome do loteamento ou do projeto de REURB, a inscrição imobiliária/número de cadastro do IPTU, o nome da rua e do bairro ou comunidade, o número predial, o fato de ser zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, as ruas que compõem o quarteirão, bem como o mapa constando tais dados de modo descritivo.

§ 4º O referido memorial descritivo deverá ser assinado pelo profissional técnico, pelos beneficiários e pelos confrontantes, ressalvado o disposto no parágrafo 5º.

§ 5º Caso os ocupantes dos imóveis confrontantes sejam também beneficiários da REURB, presumir-se-á a concordância dos mesmos em relação aos imóveis vizinhos, não havendo a necessidade de assinatura deles no memorial descritivo, bastando que conste a assinatura do profissional técnico e dos beneficiários.

§ 6º As assinaturas no memorial descritivo deverão ter as firmas do profissional e demais signatários reconhecidas junto ao Tabelionato de Notas ou conferida pela Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte - ES.



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

§ 7º O memorial descritivo obedecerá ao disposto no parágrafo 1º do art. 5º desta Lei.

Art. 30 O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

- I - levantamento planimétrico 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, dispensado a apresentação da ART ou RRT, quando o responsável técnico for agente público;
- 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, quando necessário;
- 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. 31 O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter a indicação, quando necessário:

- 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 a unidade regularizada;
- IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V - de eventuais áreas já usucapidas;



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

- 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, nos termos da Lei da REURB, considera - se infraestrutura essencial, os seguintes equipamentos exemplificados:

- 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.

Art. 32 O procedimento de REURB não abrangerá a regularização de construções e edificações, devendo os beneficiários promoverem tal regularização perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, juntando os documentos exigidos na legislação e pagando as devidas custas e emolumentos.

Parágrafo único. No momento da expedição da CRF, se o Município tiver os documentos necessários para que o beneficiário promova a regularização da sua edificação, poderão ser expedidos o Alvará de Construção e a Carta de Habite-se, mediante o pagamento das taxas devidas e emolumentos cartorários incidentes.

Art. 33 Fica autorizado o Poder Executivo a proceder contratação excepcional de profissionais para auxílio na elaboração dos projetos técnicos, em razão do aumento da demanda.

Seção II

Dos Estudos de Viabilidade e Licenças Ambientais e Urbanísticas

Art. 34 A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, após fiscalização e estudo técnico sobre a área objeto de REURB, deverá expedir "Alvará de Licenciamento Ambiental", autorizando a REURB dos imóveis objeto do projeto de regularização e declarando que estão cumpridos todos os requisitos previstos na legislação ambiental.

§ 1º O alvará descrito no caput poderá dizer respeito a área conjunta de uma gleba, de um bairro ou mesmo de lotes específicos, a critério e conveniência do órgão ambiental.

§ 2º Uma cópia do referido alvará, conferido com carimbo por servidor competente, deverá acompanhar a CRF ou o bloco de CRF's apresentadas ao Cartório de Registro de Imóveis competente.



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

§ 3º Os estudos técnico-ambientais e os respectivos alvarás obedecerão ao disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/12 (Código Florestal), bem como promoverão a regularização de áreas ambientalmente sensíveis, nos termos dos art. 11, § 2 e art. 12, §§ 2º e 3º, da Lei da REURB.

Art. 35 Outras licenças ou autorizações poderão ser exigidas para a consecução da REURB.

Capítulo V

FASE 4 (SANEAMENTO DO PROCEDIMENTO)

Art. 36 A FASE 4 consistirá na verificação da regularidade do procedimento e o respeito a todos os critérios e requisitos estabelecidos pela Lei da REURB, por esta Lei, pela Comissão e demais normas legais em vigor.

§ 1º Em se verificando qualquer irregularidade, esta deverá ser previamente sanada, antes de se passar à próxima fase do procedimento.

§ 2º Estando regular o procedimento, o saneamento se dará por meio de decisão expedida pela Comissão, a qual declarará tal fato e autorizará que o procedimento passe a próxima fase.

Art. 37 Havendo condições ou encargos a serem satisfeitos pelo pretense beneficiário da REURB, o Município formulará Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), descrevendo todas as cláusulas a serem observadas pelo contribuinte (art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347/85 - Lei de Ação Civil Pública).

§ 1º. Na REURB de imóveis públicos, não cumpridas as exigências até o fim do procedimento, a CRF será emitida em nome do Município, devendo seu registro ocorrer também em nome deste, com a expressa designação de que será lavrada, as expensas do interessado, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, a competente escritura pública de concessão de direito real de USO, devendo pagar a taxa de ocupação, a qual deverá ser regulamentada por lei específica.

§ 2º Em caso de não cumprimento das condições ou encargos, o contribuinte perderá o direito real de uso, devendo a execução do TAC ocorrer por força do poder de polícia do poder público, quando não ultrapassar as atribuições administrativas da municipalidade. Subsidiariamente, o TAC deverá enviado ao Ministério Público, para que tome as devidas providências, e/ou executado judicialmente (art. 5º, § 6º, da Lei de Ação Civil Pública c/c art. 784, inc. XII, da Lei Federal 13.105/15 - Novo Código de Processo Civil).

§ 3º. Na REURB-E, 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.

§ 4º. Na REURB em imóveis particulares, não cumpridas as exigências até o fim do procedimento, a matrícula será aberta em nome do titular originário do domínio da área.



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

Nestes casos, poderá o Poder Público expedir Título de Legitimação de Posse, devendo o interessado pagar a taxa de ocupação, a qual deverá ser regulamentada por lei específica.

§5º. Na REURB em imóveis públicos, não cumpridas as exigências até o fim do procedimento, poderá ser lavrada, as expensas do interessado, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, a competente escritura pública de concessão de direito real de USO, devendo pagar a taxa de ocupação, a qual deverá ser regulamentada por lei específica.

Capítulo VI

FASE 5 (DECISÃO ADMINISTRATIVA SOBRE O PROCEDIMENTO)

Art. 38 A decisão administrativa final, que viabiliza a emissão das CRF's, dar-se-á após manifestação consultiva favorável da Comissão.

Parágrafo único. A decisão administrativa que negar a procedência de pedido de legitimação fundiária deverá ser fundamentada de forma a justificá-la.

Capítulo VII

FASE 6 (EMISSÃO DA CRF E DOS TÍTULOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA)

Art. 39 Na FASE 6 a Comissão expedirá a CRF e títulos de legitimação fundiária.

Art. 40 Para fins exclusivos de REURB, poderão ser expedidas CRF's e respectivos títulos de legitimação fundiária versando sobre imóveis com áreas inferiores a área de parcelamento mínimo, ficando dispensadas as exigências relativas ao percentual e as dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edífícios prevista em lei municipal ou na Lei Federal 6.766/79.

§ 1º. Da CRF constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, a forma pela qual a notificação se deu (pessoal, correios, edital, etc.), fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância dos mesmos com o procedimento.

§ 2º. A CRF será expedida em nome de ambos os cônjuges, caso o requerente seja casado pelo regime da comunhão universal de bens; nos demais regimes e na união estável, dependerá de requerimento específico do interessado com a anuência do outro cônjuge ou companheiro, na forma da Lei Complementar Estadual 197/2001.

Art. 41 Havendo servidões administrativas, limitações administrativas, restrições ambientais ou qualquer outro encargo ou ônus real a ser observado pelo beneficiário, em razão da REURB, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estes deverão ser averbados no Registro de Imóveis competente, posteriormente a criação da matrícula respectiva e registro da propriedade em nome do beneficiário.



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

Art. 42 Os títulos de legitimação fundiária da REURB-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviadas em bloco, juntamente com a CRF, pela Administração Pública Municipal, para o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 43 Os títulos de legitimação fundiária da REURB-E também serão expedidos individualmente, sendo entregues diretamente ao beneficiário, com a advertência de que deverão ser levados a registro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis prorrogável por igual período mediante justificativa fundamentada, sob pena de multa e revogação da CRF.

TÍTULO VII

OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 44 As obras de infraestrutura poderão ser desenvolvidas antes, durante ou depois do projeto de regularização (art. 36, § 3º, da Lei de REURB).

§ 1º As obras de infraestrutura da REURB-S serão custeadas pelo Poder Público.

§ 2º As obras de infraestrutura da REURB-E serão custeadas pelos seus beneficiários, por meio de contribuição de melhoria ou outra forma definida pela Comissão de Regularização Fundiária, caso sejam promovidas pelo poder público.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45 Se algum imóvel, cuja área do bairro ou gleba em que se encontre for objeto de REURB-E, tiver matrícula própria, a parte poderá realizar a regularização de seu imóvel mediante a retificação dos dados da sua matrícula e posterior abertura da nova matrícula, servindo o memorial descritivo como instrumento hábil para tanto, observando-se as demais normas legais, não tendo, neste caso, qualquer isenção legal de custas ou emolumentos cartorários.

Art. 46 A Comissão Municipal de Regularização Fundiária desenvolverá o processo de regularização fundiária que for classificado como Regularização Fundiária Urbana - Social de áreas públicas, podendo promover a REURB-S também em áreas privadas, de acordo com critérios previstos na presente Lei.

Art. 47 Tratando-se de imóvel público, de titularidade do Município, a REURB poderá ser realizada mediante legitimação fundiária, pela expedição de CRF e respectivo Título; ou, a critério e conveniência do Município, mediante doação, concessão de direito real de uso, ou, ainda, compra e venda, comprometendo-se o Município a outorgar tais direitos reais por meio de escritura pública, na forma da lei e as expensas do interessado.

Parágrafo único. Fica dispensado o procedimento de desafetação das áreas públicas destinadas para fins institucionais, mediante a flexibilização administrativa dos parâmetros urbanísticos para os núcleos urbanos informais consolidados até a data de 22/12/2016 regularizado pela lei federal nº 13.465/17, sendo consideradas as áreas públicas aquelas



Prefeitura Municipal de Água Doce do Norte
Estado do Espírito Santo
Gabinete do Prefeito

determinadas no projeto de regularização fundiária conforme aprovação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 48 Se necessárias contratações como de profissionais da área de engenharia, topografia, urbanística, e demais assemelhados, os procedimentos licitatórios e as respectivas contratações, serão realizadas exclusivamente por meio da Administração Pública Municipal, não podendo a Comissão estabelecer quaisquer regras referente tal demanda.

Art. 49 O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado REURB **NOMINADA**, na forma e sob os critérios do art. 69 da Lei de REURB.

Art. 50 A Comissão, ou os profissionais que atuarem para a concessão da REURB, deverão realizar estudos para verificar a existência de eventuais áreas particulares, as quais seus titulares não estiverem empregando finalidade particular ou não estejam atendendo a função social, para que se viabilize eventual desapropriação por interesse social ou sob outra modalidade.

§ 1º Os terrenos urbanos que se encontrem abandonados, especialmente aqueles cuja área não esteja murada ou cercada, serão contabilizados e listados para fins de realização de eventual desapropriação, conforme descrito no caput.

Art. 51 Conjuntamente com os trabalhos técnicos da REURB, será feito o levantamento das ruas, vias, avenidas, praças e demais logradouros e equipamentos públicos cuja natureza jurídica seja bem imóvel, sejam de uso comum do povo, de uso especial ou dominicais, devendo-se expedir mapa e memorial descritivo para o registro destes bens imóveis públicos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, valendo-se do procedimento constante dos artigos 195-A e 195-B da Lei Federal nº 6.015/73.

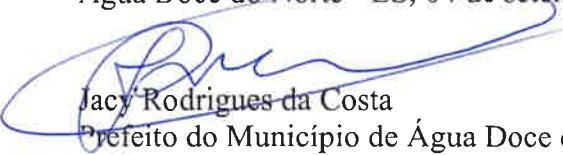
Art. 52 Os projetos de regularização fundiária via procedimento administrativo "REURB" protocolados na administração municipal, por particulares, empresas, profissionais liberais, entre outros, na vigência da Lei Federal nº 13.465/17 e na pendência de ato normativo municipal atinente à matéria, serão admitidos, avaliados e sujeitos à apresentação de documentos complementares, que subsidiem as informações prestadas, sob responsabilidade das empresas e técnica, dos profissionais legalmente habilitados, no que couber.

Art. 53 Os casos omissos serão decididos pela Comissão.

Art. 54 Esta Lei, no que couber, será regulamentada por Decreto.

Art. 55 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Água Doce do Norte - ES, 04 de setembro de 2020.


Jacy Rodrigues da Costa
Prefeito do Município de Água Doce do Norte