



**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Gabinete do Prefeito

Itapemirim-ES, 30 de maio de 2019.

**OF/GAP-PMI/Nº.120/2019.**

Ao Exmº. Sr.

**MARIEL DELFINO AMARO**

Presidente da Câmara Municipal de Itapemirim

Rua Adiles André s/nº, Serramar – ES

CEP: 29.330.000

Itapemirim-ES

Encaminha-se a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos ilustres Pares na Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei que objetiva no Município instituir 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.

Desta forma, requer a tramitação do presente dentro dos termos do regimento interno desta nobilíssima Casa de Leis, permitindo a todos os ilustres edis componentes da atual legislatura a adequada avaliação de seu conteúdo, da qual espera-se a aprovação.

Reiteramos, na oportunidade, a Vossa Excelência e a seus Pares, os nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**THIAGO PEÇANHA LOPES**  
Prefeito de Itapemirim



**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Gabinete do Prefeito

**MENSAGEM Nº 129, DE 30 DE MAIO DE 2019.**

**Senhor Presidente,  
Nobres Parlamentares,**

Pela presente Mensagem, encaminhamos a essa Egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei que objetiva no Município instituir 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.

Esta proposta legislativa faz-se necessária tendo em vista que as maiores parcelas das cidades brasileiras abrigam imóveis informais, segundo dados estatísticos, o Brasil possui mais de 50% dos seus imóveis urbanos com alguma irregularidade fundiária, resultando em mais de 100 milhões de pessoas que moram irregulares e estão privadas de algum tipo de equipamento urbano ou comunitário, vislumbramos que no Município de Itapemirim, onde a grande maioria dos possuidores de unidades habitacionais não possuem títulos de propriedade, ademais, neste momento, o governo federal partindo de um novo marco legal, constrói uma nova política de regularização fundiária urbana alicerçada na articulação interfederativa, na atuação em larga escala e na adoção desta ação como base das políticas de habitação e infraestrutura do país.

O marco legal é a Lei Federal nº 13465 de 11/07/2017, a mesma desburocratiza, simplifica, agiliza e destrava os Procedimentos da regularização fundiária urbana; amplia as possibilidades de acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda; promove o resgate da cidadania, aquece o mercado com novos registros de imóveis e o crescimento econômico do Município. Ainda, amplia-se o alcance da Regularização ao se considerar todos os núcleos informais com usos e características urbanas, ainda que situados em Zonas Rurais. Diversos núcleos, vilas e povoados estão fora do perímetro urbano ou de extensão urbana.

Deste modo, na expectativa de que este seja acolhido, coloco a presente proposta legislativa à apreciação em regime de URGÊNCIA desta honrosa Casa Legislativa.

**THIAGO PEÇANHA LOPES**  
Prefeito de Itapemirim



**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Gabinete do Prefeito

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 30 DE MAIO DE 2019.**

DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA URBANA – REURB NO  
MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM/ES.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e ele, em seu nome, sanciona e promulga 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,

*P*



**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Gabinete do Prefeito

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;
- 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;



**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Gabinete do Prefeito

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;

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



**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Gabinete do Prefeito

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.

**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 05 (cinco) 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.

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



**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Gabinete do Prefeito

tenha ocupação consolidada há no mínimo 05 (cinco) 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 05 (cinco) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

**§ Parágrafo único.** Entende-se por população de baixa renda, para fins da Reurb-S, famílias com renda até 05 (cinco) salários mínimos.

**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.

**Art. 7º** Ficam declarados para fins de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), as comunidades de Namitala Ayub, Rosa Meireles, Joacima, Itaipava, Itaoca, Gomes, Sede de Itapemirim, Campo Acima, Palmital, Vargem Grande, Pedrinhos, Afonso, Bom Será, Safra, Garrafão, Cohab, Córrego de Ouro, Brejo Grande do Norte e Brejo Grande do Sul, no Município de Itapemirim-ES.

### **Seção III**

#### **Dos Legitimados para Requerer a Reurb**

**Art. 8º** 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



**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Gabinete do Prefeito

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.

§ 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**

##### **Da Demarcação Urbanística**

**Art. 9º** Os procedimentos referentes à Demarcação Urbanística deverão seguir o estabelecido nos





**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Gabinete do Prefeito

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. 10º** 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. 11º** 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.

**Parágrafo único.** Os Títulos de Legitimação Fundiária e de Legitimação de Posse emitidos para fins de Regularização Fundiária Urbana - Reurb terão força de escritura pública.

**CAPÍTULO III**

**DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

**Seção I**

**Do procedimento da Reurb-S**

**Art. 12º** Os procedimentos administrativos da Reurb-S serão observados os critérios da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.



**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Gabinete do Prefeito

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

§ 2º Caso o Município 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 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 60 (sessenta) centímetros.

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

**Art. 13º** O ocupante que for proprietário de outro imóvel e/ou que tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária não será beneficiado pela Reurb-S, seguindo o estabelecido no Art. 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

## **Seção II**

### **Do Projeto de Regularização Fundiária**

**Art. 14º** O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Seção II do Capítulo III da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.



**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Gabinete do Prefeito

**Seção III**

**Da Aprovação Municipal da Reurb**

**Art. 15º** A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária prevista no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pela Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Gestão - SEMAPLAG.

**Art. 16º** Para fins de 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 outros parâmetros urbanísticos e edílios, conforme estabelecido no § 1º Inciso VIII Artigo 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**TÍTULO II**

**ISENÇÕES**

**Art. 17º** Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens imóveis e de Direitos a Eles Relativos - ITBI, imóveis beneficiados com programas de regularização fundiária ou programas habitacionais, inseridos em áreas com interesse social, desde que preenchidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área em questão está sendo atendida por projeto de regularização fundiária ou programas habitacionais;

III - a renda familiar do beneficiário não seja superior a 05 (cinco) salários mínimos.

**Parágrafo único.** A isenção a que se refere o caput deste artigo aplicará apenas uma vez para cada imóvel.

**TÍTULO III**



**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Gabinete do Prefeito

**DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 18º** Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se fizerem adequados, os institutos jurídicos especificados na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Parágrafo único.** A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

**Art. 19º** 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. 20º** A Reurb-E seguirá o estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

**Art. 21º** O Decreto do Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nesta Lei.

**Art. 22º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itapemirim – ES, 30 de maio de 2019

  
**THIAGO PECANHA LOPES**  
Prefeito de Itapemirim