



LEI Nº 3.203, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2023

“INSTITUI O PROGRAMA MINHA CASA LEGAL, PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – REURB, E, DISPÕE SOBRE OS INSTRUMENTOS COLETIVOS E INDIVIDUAIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE TERRA PARA FINS DE MORADIA E FINALIDADE ECONÔMICA NO MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, E O RESGATE DE AFORAMENTO DOS IMÓVEIS AFORADOS REMANESCENTES, OS RESPECTIVOS PROCEDIMENTOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU, Estado do Espírito Santo, no uso das atribuições legais, que lhe foram conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e EU sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Seção I

Do Programa Minha Casa Legal

Art. 1º. Fica instituído em âmbito Municipal o PROGRAMA MINHA CASA LEGAL – Programa Municipal de Regularização Fundiária do Município de Baixo Guandu, o qual tem como objetivo promover a Regularização Fundiária Urbana - REURB no âmbito municipal, estabelecendo as modalidades, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º O município formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas públicas 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 Para fins dessa Lei, fica autorizado ao município firmar acordos de cooperação com o Cartório de Registro de Imóveis local ou não, os demais órgãos ou pessoas da administração pública direta ou indireta, federal, estadual ou municipal, os quais se fizerem necessários para a consecução da Regularização Fundiária prevista nesta Lei.

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;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º. A Regularização Fundiária – REURB, em âmbito municipal, compreende as seguintes modalidades:

I - REURB de Interesse Social - REURB-S, a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados por ato do Poder Executivo Municipal;



II - REURB de Interesse Específico - REURB-E, a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso anterior;

III - REURB Inominada - Regularização Fundiária Urbana Inominada, nos termos do art. 69, da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º A classificação que trata este artigo será utilizada para delimitar a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial nos termos da Lei 13465/17, quando necessária, e sendo REURB-S caberá ao Município, sendo REURB-E será custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º A REURB de interesse Social - REURB-S, poderá ser realizada no município nos seguintes casos:

I - Em parcelamentos de solo, declarados de interesse social por 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 do 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 haja ocupação consolidada há no mínimo 10 (dez) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam título de propriedade.

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

§ 3º Entende-se por população de baixa renda, para fins da Reurb-S, famílias com renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos.

§ 4º 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.

§ 5º A gratuidade de que trata o parágrafo anterior, para fins da Reurb-S, será conferida aos ocupantes de imóveis com área máxima de até 400m² (quatrocentos metros quadrados), sem prejuízo dos demais requisitos.

§ 6º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 7º O disposto nos §§ 4º e 6º 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.

§ 8º 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.

§ 9º 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, conforme dispõe o § 6º do art. 13 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 10 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, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a 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, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Art. 4º. 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, e Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, 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 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.

§1º Para fins da REURB, poderão ser dispensadas 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 edílios.

§2º 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, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos arts. 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 que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§3º 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.

§4º Na REURB cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*.

Art. 5º. Para fins de aplicação da REURB no âmbito do Município de Baixo Guandu-ES as áreas classificadas como de interesse social, específico ou inominada serão delimitadas por ato do Poder Executivo Municipal, a critério dele, após buscas pelas características socioeconômicas e urbanísticas da referida área.

Art. 6º. A classificação da modalidade de REURB e a identificação dos ocupantes será realizada de forma individualizada e os critérios de análise deverão ser instituídos por ato do Poder Executivo Municipal observada a Lei 13.465/17 e o Decreto 9.310/18.



Seção II

Dos Instrumentos Jurídicos da REURB

Art. 7º. O Poder Executivo Municipal, no âmbito da Reurb, lançará mão dos seguintes institutos jurídicos para fins de consecução da Regularização Fundiária individual ou coletiva:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 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 de 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);

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.

§ 1º. A concessão de que trata o inciso XII constitui-se em direito subjetivo conforme disposto na lei federal e será concedida na forma da legislação federal aplicável ao caso.

§ 2º. A concessão de que trata o inciso XIII, de imóvel situado na planta cadastral de imóveis do Município, poderá ser convertida em título de regularização fundiária caso preenchido os requisitos, por meio do Programa Minha Casa Legal ou a requerimento do interessado.

§ 3º. Os instrumentos de que tratam esse artigo poderão ser utilizados em todas as espécies de regularização fundiária desde que compatíveis com a espécie eleita.

§ 4º. Para fins desta Lei, ficam flexibilizados os índices urbanísticos e de construção previstos na lei de parcelamento de solo urbano, plano diretor municipal e outras leis que regulamentam o parcelamento de solo, com relação às medidas de testada, às medidas mínimas de lote, a quantidade de equipamentos urbanos em parcelamentos consolidados, as medidas de arruamento já consolidado, entre outros que se fizerem necessários, neste último caso consoante entendimento do respectivo conselho municipal.

§ 5º. Para fins desta Lei, fica autorizado o Município a proceder a regularização fundiária por meio dos instrumentos jurídicos previstos, no todo ou em parte de bens público de uso comum, nas áreas com notória topografia acidentada, a qual torna inviável ou de difícil utilização, construção, reforma, manutenção pelo Poder Público, sempre que as providências se mostrarem mais custosas, incidindo-se a norma do art. 49 desta Lei.

§ 6º. Os instrumentos previstos nesta Lei poderão ser aplicados às regularizações fundiárias para fins econômicos, caso haja oportunidade e conveniência da Administração, visando às finalidades de regularização e promoção ou manutenção de atividade econômica ou ampliação de oferta de imóveis para expansão urbana.

Seção III Da Demarcação Urbanística

Art. 8º. Compete ao Município promover a Demarcação Urbanística de áreas objeto de REURB quando as mesmas apresentarem viabilidade de



regularização, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

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

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

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

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

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

Art. 9º. O Município 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 Município prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do Município, 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. 10. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

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

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

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei 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. 11. 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, consoante dispositivo da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

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

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



Seção IV

Da Legitimação Fundiária

Art. 12. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo 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 Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

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

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, 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.

§ 5º 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.



§ 6º 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.

Seção V

Da Legitimação de Posse

Art. 13. 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, ressalvados os imóveis decorrentes de loteamentos urbanos consolidados e utilizados para fins de moradia há mais de 20 (vinte) anos.

Art. 14. 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. 15. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei



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

CAPÍTULO II
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO
Seção I
Disposições Gerais

Art. 16. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados ou de ofício diretamente pelo Município;

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 da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - 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.

Art. 17. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 18. Compete ao Município:

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 O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 2º 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.

§ 3º Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta e as entidades da administração indireta do Município ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar a Reurb-S ou a Reurb-E e a utilizar os demais instrumentos previstos nesta Lei.

Art. 19. 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.

Art. 20. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

§ 1º. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

§ 2º. Compete à Secretaria de Municipal de Políticas para as Mulheres, Cultura e Habitação, o Departamento de Habitação juntamente à Secretaria de Finanças e em conjunto com os demais órgãos municipais, em especial, Setor de Fiscalização e Tributação, Secretaria de Obras, Secretaria de Meio Ambiente, Secretaria de Administração, obedecendo os critérios definidos na Lei nº 13.465/2017, impulsionar o procedimento necessário à operacionalização da Reurb, em todas as suas modalidades.

Art. 21. O Programa Minha Casa Legal será executado em toda sede do Município de Baixo Guandu, urbana ou rural, bem como seus distritos, ficando a ordem de execução dos serviços a critério da Secretaria de Administração, observada a existência de dotação orçamentária e discricionariedade.

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



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

I - na Reurb-S, 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; e

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.

§ 2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 25 desta Lei.

Art. 23. Os Municípios poderão 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.

§ 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 consequente expedição da CRF.

§ 3º Os Municípios poderão 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 Os Municípios e o Distrito Federal poderão, 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. 24. 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;

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. 25. O projeto urbanístico de regularização fundiária obedecerá os requisitos previstos na Lei nº 13.465/2017.

§ 1º. A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 2º. O Município poderá definir 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, se for o caso.

§ 3º. 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.

§ 4º. Na hipótese de utilização, pelo poder público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, será necessária, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a anuência dos autores ou de quem detenha os direitos autorais.

Art. 26. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, 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, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.



Seção III

Da Conclusão da Reurb

Art. 27. 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

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

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

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

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

Seção IV

Do Registro da Regularização Fundiária

Art. 29. 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. 30. 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 a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º. O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 2º. Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§ 3º. O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 4º. O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 5º. O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

§ 6º. O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município.

§ 7º. O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os



respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

§ 8º. O oficial do cartório de registro de imóveis, ao abrir as matrículas individuais decorrentes do projeto de regularização fundiária, deverá, nas matrículas de unidades imobiliárias cujo ocupante não venha a ser informado na lista de beneficiários da CRF, fazer constar o titular originário da matrícula na condição de proprietário anterior, não inserindo esse mesmo proprietário como titular atual da matrícula aberta, mas apenas inserindo, no campo relativo ao proprietário atual, texto informando que o futuro proprietário será oportunamente citado na matrícula quando do envio de listas complementares de beneficiários.

Art. 31. 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. 32. As demais regras legais relativas ao registro encontram-se previstas na Lei nº 13.465/2017.

Art. 33. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

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

CAPÍTULO III

DOS DEMAIS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I

Disposições Gerais

Art. 36. Fica o Município de Baixo Guandu, através do Poder Executivo Municipal, autorizado a proceder à regularização fundiária municipal individual, àqueles que requererem, nas áreas pertencentes ao patrimônio público disponível, ou em áreas não registradas e pertencentes ao Município por força da emancipação política, por meio da utilização dos instrumentos de regularização fundiária individuais previstos neste Capítulo desde que preenchidos os requisitos.

§ 1º. Para fins dos procedimentos previstos neste Capítulo, fica o Poder Executivo autorizado a alienar por meio de doação, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, escritura pública de transferência de domínio útil de imóveis de propriedade do patrimônio público municipal para ocupantes de áreas consolidadas de interesse social, para fins de regularização fundiária.

§ 2º. Para imóveis decorrentes de resgate de aforamento, o procedimento adotado de alienação será a doação.

Seção II

Dos Contratos de Enfiteuse Remanescentes

Art. 37. Os imóveis aforados pelo município, por meio de contrato de enfiteuse, onde os foreiros não pagaram o foro anual, acarretando a caducidade do aforamento, terão seus contratos extintos, autorizando o Chefe do Poder



Parágrafo único. O preço das benfeitorias será depositado em juízo, caso o interessado não se proponha a recebê-lo.

CAPÍTULO IV

DOS TRIBUTOS RELATIVOS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 42. Fica instituída a taxa específica de regularização fundiária nos casos que não atendam aos critérios de gratuidade estabelecidos nesta Lei, que tem como fato gerador a prestação de serviços públicos de programa de Regularização Fundiária promovido pelo Município obedecendo aos seguintes critérios de cobrança em VRTE's:

I – 500 (quinhentos) VRTE's para lotes de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – 750 (setecentos e cinquenta) VRTE's para lotes acima 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados até 1.000m² (mil metros quadrados);

III – 1.000 (hum mil) VRTE's para lotes acima de 1.000m² (mil metros quadrados).

§ 1º. O valor poderá ser parcelado em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais iguais e sucessivas, sem incidência de correções monetárias de qualquer natureza, limitando-se à parcela mínima de 1/10 (um décimo) sobre o valor do salário mínimo vigente.

§ 2º. Os requerentes de procedimento de resgate de aforamento não são considerados sujeito passivo do tributo instituído neste artigo.

§ 3º. Os valores referentes aos débitos acima especificados e não quitados, serão incluídos em dívida ativa do Município, tornando-se sua cobrança passível em processo de execução fiscal.

Art. 43. Fica instituído o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, o qual terá como fim o recebimento de valores decorrentes da arrecadação das taxas e demais receitas decorrentes dos programas de regularização fundiária.

Parágrafo único. Caberá ao setor competente pela arrecadação municipal o repasse dos valores arrecadados referentes à regularização fundiária ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.



Executivo Municipal a aplicar a remissão do pagamento dos foros anuais vencidos a todos os foreiros que requerer, em decorrência da política municipal de regularização fundiária e, por não haver, por parte da Administração Municipal, interesse ou motivo determinante de manutenção da aplicação do regime enfiteutico às áreas atingidas por esta lei e não existir mais previsão legal para fixação deste instituto.

§ 1º. O interessado e seus herdeiros poderão requerer a remissão junto ao Município, devendo pagar preço calculado em 5% (cinco por cento) do valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado com base no laudo da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias promovidas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 2º. Além do valor acima descrito, o interessado recolherá ao Município o laudêmio consistente no valor equivalente a 2,5% na forma do art. 2.038 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 e Lei nº 3.071 de 1º de janeiro de 1916.

§ 3º. O valor apurado poderá ser parcelado em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais iguais e sucessivas, sem incidência de correções monetárias de qualquer natureza, limitando-se à parcela mínima de 1/10 (um décimo) sobre o valor do salário mínimo vigente.

§ 4º. No caso de necessidade do imóvel para uso serviço público, dentro dos critérios de oportunidade e conveniência, o Município indeferirá o requerimento e retomará o imóvel, quando então as benfeitorias existentes deverão ser indenizadas em dinheiro, pelo valor atribuído às mesmas pela comissão de avaliação de bens imóveis da Prefeitura Municipal.

Art. 38. Deferido o requerimento de resgate do aforamento, na forma do artigo anterior, e devidamente recolhido o valor ou realizado o parcelamento, o Município expedirá certificado de remissão para averbação junto ao registro de imóveis da comarca de Baixo Guandu, ES, que se constitui título hábil para transferência do imóvel para o interessado, ainda que na pendência de parcelamento.

Seção III

Da Concessão do Domínio Pleno

Art. 39. Os ocupantes, na forma desta Lei, de imóveis urbanos, de titularidade do Município de Baixo Guandu, sem título outorgado pelo mesmo, ficam obrigados ao pagamento anual da taxa de ocupação, fixada em 5% (cinco



por cento) do valor do imóvel, avaliado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município.

§ 1º. Para fins de aplicação do referido dispositivo, o Município poderá realizar a inscrição do devedor *ex officio* ou à vista da declaração destes.

§ 2º. A falta da inscrição de que trata o parágrafo anterior não isenta o ocupante do pagamento da referida taxa.

§ 3º. A inscrição de que trata o § 1º deste artigo e o referido pagamento da taxa de ocupação não importam em reconhecimento, pelo Município, de qualquer direito de propriedade ao ocupante.

Art. 40. Os ocupantes, na forma desta Lei, de imóveis urbanos, de titularidade do Município de Baixo Guandu, que não disponham de título outorgado pelo Município e, que comprovem a posse incontestada, mansa e pacífica há pelo menos 20 (vinte) anos, e que requerer, poderá ser concedida o domínio pleno, mediante o pagamento da importância correspondente a 7,5% (sete e meio por cento), do valor atual do imóvel.

§ 1º. Todas as despesas com matrícula do imóvel e outras com taxas, selos, emolumentos, ou ainda, com serviços de terceiros que se fizerem necessárias para fins de regularização fundiária presente nesta seção serão realizadas pelo Município e restituídas pelo beneficiário que prestará o compromisso de restituição aos cofres públicos dos valores realizados com a regularização do imóvel.

§ 2º. O valor apurado poderá ser parcelado em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais iguais e sucessivas, sem incidência de correções monetárias de qualquer natureza, limitando-se à parcela mínima de 1/10 (um décimo) sobre o valor do salário mínimo vigente.

§ 3º. Aos ocupantes que iniciaram o procedimento com base no regramento anterior, terá o trâmite de seu procedimento com base na Lei anterior, garantindo-se os benefícios da mesma, facultado ao mesmo a tramitação com base nesta lei.

Art. 41. As benfeitorias existentes no imóvel, no caso de retomada do imóvel pelo Município e imissão na posse pelo Município, no caso de oportunidade e conveniência, serão indenizadas conforme valor atribuído pela comissão de avaliação de bens imóveis, tratando-se de ocupação de boa-fé.