

**LEI Nº 767, DE 26 DE JUNHO DE 2019**

***DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB NO MUNICÍPIO DE MUQUI/ES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.***

[Texto Compilado](#)

O **PREFEITO MUNICIPAL DE MUQUI, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, no uso de suas atribuições legais conferidas pela [Lei Orgânica](#) deste Município, Faz saber que a Câmara Municipal de Muqui, Estado do Espírito Santo, aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I  
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I  
Da Regularização Fundiária Urbana**

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

**§ 1º** Município formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de sua competência de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

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

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

I - Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

- VI - Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

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

I - Núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - Núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

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

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;

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

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

## **Seção II Das Modalidades da Reurb**

**Art. 4º** A Regularização Fundiária Urbana - Reurb, compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - Aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - Aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**Art. 5º** A Reurb de Interesse Social (Reurb-S) será realizada no Município nos seguintes casos:

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

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

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

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

**§ 2º** Terão gratuidade na Reurb-S os ocupantes de imóveis com área até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e renda até 05 (cinco) salários mínimos.

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

**Art. 6º** O beneficiário que não possuir comprovante formal de renda poderá utilizar de outros documentos admitidos em lei, os quais serão apreciados pela comissão técnica de regularização fundiária do Município.

**Art. 7º** A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta

de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, durante ou após a execução da regularização fundiária, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

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

**Art. 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 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 Artigos 19 a 22, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e eventuais alterações.

### **Seção III Da Legitimação Fundiária**

**Art. 10** 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 IV Da Legitimação de Posse**

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

### **CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

#### **Seção I Do Procedimento da Reurb-S**

**Art. 12** O procedimento administrativo de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Seção I do Capítulo III da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

**§ 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 a Secretaria Municipal de Meio Ambiente 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 90 (noventa) centímetros.

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

**Art. 13** Aos ocupantes de lotes com área de até 500 m<sup>2</sup> e renda familiar até 05 (cinco) salários mínimos é assegurado o direito à gratuidade na regularização fundiária, desde que não tenham sido beneficiados por regularização fundiária anteriormente.

**Art. 14** Para os ocupantes com renda superior a 05 (cinco) salários mínimos, e/ou ocupantes de parcelamentos de área superior a 500 m<sup>2</sup> não será garantida a gratuidade.

**Art. 15** Para os imóveis de uso filantrópico e religioso, devidamente constituído, com área de até 3.000 m<sup>2</sup> é assegurado o direito à gratuidade na regularização fundiária em favor da instituição.

**Art. 16** Fica criada taxa específica para recebimentos referente a Reurb-S nos casos que não atenda os critérios de gratuidade

estabelecidos nesta Lei.

**§ 1º** Todos os valores referentes ao cumprimento das condições fixadas no programa de regularização fundiária e deverão ser aplicados na realização de projetos habitacionais e regularização fundiária.

**§ 2º** Na Reurb-S serão cobrados valores com base no valor venal do lote, obedecendo os seguintes critérios:

a) ocupantes de lotes com área acima de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e renda familiar inferior a 05 (cinco) salários mínimos: 0,375% (zero, vírgula trezentos e setenta e cinco por cento) do valor de referência do parcelamento;

b) ocupantes com renda familiar igual ou superior a 05 (cinco) salários mínimos e inferior a 15 (quinze) salários mínimos: 0,75% do valor de referência do parcelamento;

c) área acima de 3.000 (três mil metros quadrados) cujo ocupante seja entidade filantrópica: 0,75% do valor de referência da área remanescente aos 3000 m<sup>2</sup> de parcelamento ou da área total de parcelamentos contíguos em nome da mesma entidade;

d) ocupante com renda familiar superior a 15 (quinze) salários mínimos: 1,5% (um vírgula cinco por cento) do valor de referência do parcelamento;

**§ 3º** O referido valor poderá ser parcelado em até 06 (seis) vezes.

**§ 4º** 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 judicial ou extrajudicial.

~~**Art. 17** O ocupante que for proprietário de outro imóvel e/ou que tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária não será beneficiado pela Reurb em questão. [\(Dispositivo revogado pela Lei nº 780/2019\)](#)~~

## **Seção II Do Projeto de Regularização Fundiária**

**Art. 18** 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.

## **Seção III Da Aprovação Municipal da Reurb**

**Art. 19** 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 Transportes e Obras Públicas.

## **CAPÍTULO II DO DIREITO REAL DE LAJE**

**Art. 20** Na Reurb, as unidades imobiliárias autônomas situadas em uma mesma área, sempre que se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos, poderão ser regularizadas por meio da instituição do direito real de laje, previsto no art. 1.510-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

### **CAPÍTULO III DA ARRECAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS**

**Art. 21** Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município de Muqui, na condição de bem vago.

**§ 1º** A intenção referida no caput deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

**§ 2º** O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:

I - Abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - Comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - Notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

**§ 3º** A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

**§ 4º** Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

**§ 5º** Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

**Art. 22** Os imóveis arrecadados pelo Município de Muqui poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município.

### **TÍTULO II DAS ALIENAÇÕES E VIABILIDADE DE ADOÇÃO DE PROCEDIMENTOS E INSTRUMENTOS PREVISTOS PARA A REURB**

**Art. 23** Fica o Poder Executivo autorizado a alienar:

I - Lote habitacional desapropriado, cuja metragem não ultrapassar 500 m<sup>2</sup>;

II - Imóvel vinculado a um programa de habitação de interesse social, cujo valor não ultrapassar 43.000 VRTE (Valor de Referência do Tesouro Estadual);

III - Em áreas inseridas em programa de regularização fundiária.

**§ 1º** Os imóveis doados previstos nos incisos I, II e III serão gravados com cláusula de inalienabilidade por um período de 02 (dois) anos, bem como cláusula de reversão ao Poder Público pelo descumprimento das condições contratuais.

**§ 2º** A alienação de que trata o caput deste artigo poderá ser realizada por Doação, Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM, bem como Escritura Pública de Transferência de Domínio Útil, imóveis de propriedade do Patrimônio Municipal para ocupantes de áreas consolidadas de interesse social, para fins de regularização fundiária.

**Art. 24** Aos ocupantes de lotes com área de até 500,00 m<sup>2</sup> e renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos, é assegurado o direito à gratuidade na doação, que será concedida uma única vez por beneficiário.

**Art. 25** Para imóveis de uso filantrópico por entidade devidamente constituída, é assegurado o direito à gratuidade na doação em favor da instituição.

**Art. 26** Para os ocupantes de imóveis incluídos na regularização serão cobrados valores com base no valor venal do lote, obedecendo os seguintes critérios:

- a) lotes até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e renda superior a 05 salários mínimos: 1% (um por cento);
- b) lotes acima de 500 m<sup>2</sup> a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados): 2% (dois por cento);
- c) lotes acima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados): 3% (três por cento).

**Art. 27** Para os ocupantes com renda inferior a 05 (cinco) salários mínimos e lote até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) será garantida a gratuidade.

**Art. 28** Fica criada taxa específica para recebimentos referente a alienações/doações.

**§ 1º** O referido valor poderá ser parcelado em até 06 (seis) vezes.

**§ 2º** Os valores referentes aos débitos acima especificados e não quitados, serão incluídos em dívida ativa do Município, tornando-se passível de execução fiscal judicial ou extrajudicial.

### **TÍTULO III ISENÇÕES**

**Art. 29** 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;
- II - O valor venal do terreno não seja superior a 8.610 UR (Unidade de Referência);

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 IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 30** 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. 31** 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. 32** A Reurb-E seguirá o estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

**Art. 33** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, podendo ser regulamentada por Decreto no que necessário for, revogando-se as demais disposições em contrário.

Muqui/ES, 26 de junho de 2019.

**CARLO RENATO PRÚCOLI  
PREFEITO MUNICIPAL**

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Câmara Municipal de Muqui.