



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Vila Valério – ES, 22 de agosto de 2023.

**MENSAGEM - Nº 32/2023**

**Assunto:** Encaminha Projeto de Lei para apreciação

Excelentíssimo Sr. Presidente,  
Excelentíssimos Srs. Vereadores,

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o incluso Projeto de Lei que “**DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB NO MUNICÍPIO DE VILA VALÉRIO-ES.**”

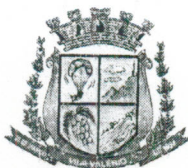
A presente proposta visando normatizar em âmbito municipal as disposições da Regularização Fundiária Urbana estabelecidas na Lei Federal nº 13.465/2017, que tem por objetivo a promoção de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Estas são as razões que justificam o encaminhamento do presente projeto de lei que ora submeto à elevada consideração de Vossas Excelências, esperando sua aprovação por esta Casa Legislativa até proposição final de lei, oportunidade em que reitero votos de elevada estima e especial consideração.

No ensejo, expresso ao Senhor Presidente e aos demais Vereadores, sinceros votos no sentido de que realizem um profícuo trabalho, a bem do interesse público.

  
**DAVID MOZDZEN PIRES RAMOS**  
**PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VILA VALÉRIO**






# PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PROJETO DE LEI Nº. 40/2023

“DISPÕE SOBRE REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA URBANA – REURB NO MUNICÍPIO  
DE VILA VALÉRIO-ES.”

Protocolo Nº: 333 / 2023
Vila Valério em: 25 / 09 / 2023
 Funcionário

O PREFEITO MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO, do  
Estado do Espírito Santo: no uso de suas  
atribuições legais:

## 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.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

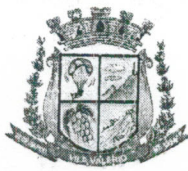
§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016.

§ 3º Fica instituído no Município o Programa ESCRITURA LEGAL, destinado a REURB – Regularização Fundiária Urbana.

**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;





## PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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;

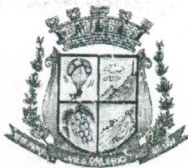
III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

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;





## PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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 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.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**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 Reurb de Interesse Social (Reurb-S), todos os Núcleos Urbano do município de Vila Valério:

- I – Bairro Centro;
- II – Bairro Boa Vista;
- III – Bairro Santa Rita;
- IV – Bairro Rafael Thomes;
- V – Bairro Nossa Senhora da Penha;
- VI – Bairro Condeva;
- VII – Bairro Vila Nova;
- VIII – Bairro Nova Aliança;
- IX – Distrito de Jurama;
- X – Distrito de Barra Seca;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**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**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**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 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.







## PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 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 de cada beneficiário ao cartório não exime o cadastrador socioeconômico de recolher as cópias da documentação dos beneficiários.

**Art. 13º** Conforme estabelecido Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

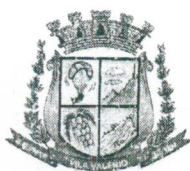
I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

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.

### Seção II





**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**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.

**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 Infraestrutura Urbana e Rural.

**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:

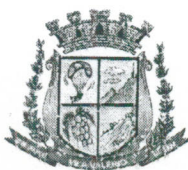
I - a área em questão está sendo atendida por projeto de regularização fundiária ou programas habitacionais;

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**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**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** Fica instituída a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, sua composição, atribuições e eventuais outros elementos para a aplicação desta lei serão regulamentados por decreto do executivo em até 30 (trinta) dias da publicação desta lei.

**Art. 22º** O Decreto do Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nesta Lei.

**Art. 23º** Revogam-se as disposições em contrário.

**Art. 24º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.**

Gabinete do Prefeito Municipal de Vila Valério, do Estado do Espírito Santo, em 22 de setembro de 2023.

  
**DAVID MOZDZEN PIRES RAMOS**  
Prefeito Municipal

