



# Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 1545/2013

## AUTORIZA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS.

O Prefeito Municipal de Santa Maria de Jetibá, Estado do Espírito Santo.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar os terrenos parcelados e comercializados sem prévia aprovação, na área urbana consolidada de Santa Maria de Jetibá.

**Art. 2º.** Para os efeitos desta Lei, compreende-se como regularização fundiária, os terrenos localizados dentro dos perímetros urbanos do município de Santa Maria de Jetibá, que foram parcelados e comercializados por seus proprietários, sem projetos de loteamento ou desmembramento e que já estão com a urbanização consolidada.

**Parágrafo Único.** Por urbanização consolidada, compreendendo-se a área de terras, parcelada e comercializada, mediante cessão de posse para terceiros, com edificações residenciais ou comerciais, aberturas de ruas públicas, com pelo menos quatro benfeitorias públicas, como rede de abastecimento de água, rede de captação de esgotos, rede de captação de águas pluviais, assentamento de meios fios, pavimentação, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública.

**Art. 3º.** Somente será permitida a regularização fundiária de que trata esta lei, para as situações de fato e comprovadamente existentes até o dia 31 de Dezembro de 2010.

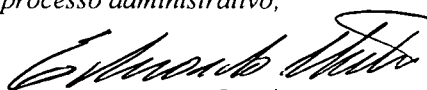
**Art. 4º.** Todo parcelamento de solo para fins de urbanização, à partir de 01/01/2011, seja sob a forma de desmembramento ou loteamento, deverá obedecer rigorosamente a legislação federal, estadual e municipal que regem a matéria, especialmente aquela ambiental e florestal.

**Parágrafo Primeiro.** Por desmembramento compreende-se o parcelamento de área de terras, em lotes, sem a necessidade de implantação de infra-estrutura urbana, porque já existente.

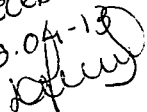
**Parágrafo Segundo.** Por loteamento compreende-se o parcelamento de área de terras, em quadras, subdivididas em lotes, com implantação de toda a infra-estrutura urbana, por conta do loteador.

**Art. 5º.** O proprietário da área de terras parcelada, em lotes comercializados para terceiros, edificados com construções residenciais ou comerciais, poderá requerer a regularização fundiária, mediante a instauração de procedimento administrativo, instruído com os seguintes documentos:

**I** – requerimento ao Prefeito Municipal, especificando o nome do requerente proprietário da área de terras parcelada, a regularizar, o endereço residencial completo, o CPF, o telefone e o pedido de regularização fundiária, data e assinatura, que deverá ser protocolizado para a formação do processo administrativo;

  
Eduardo Stuhr  
Prefeito Municipal

CÓPIA

Recebi  
09.04.13  




# Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

*II – escritura pública do terreno e respectivo registro no Cartório do 1º Ofício - Registro Geral de Imóveis de Santa Maria de Jetibá, caracterizada como área urbana, desmembrada do INCRA;*

*III – certidão do registro atualizado e negativa de ônus sobre o terreno, expedida pelo Cartório do 1º Ofício - Registro Geral de Imóveis da Comarca de Santa Maria de Jetibá, com prazo não superior a 30 (trinta) dias;*

*IV – planta planimétrica da área de terras parcelada, em original e duas cópias com a indicação dos lotes, das ruas, das áreas verdes e espaços públicos, assinada pelo profissional responsável pelo projeto e pelo proprietário;*

*V – memorial descritivo de todos os lotes, com suas áreas, respectivas dimensões e confrontações, bem como das áreas verdes e espaços públicos, em original e duas cópias;*

*VI – quadro demonstrativo das áreas dos lotes, das áreas verdes, dos espaços públicos e das ruas, em original e duas cópias;*

*VII – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA/ES, do profissional responsável pela elaboração da planta e do memorial descritivo em original e duas cópias;*

*VIII – relação dos compradores dos lotes objeto da regularização fundiária, instruída com cópias dos contratos ou recibos de promessa de compra e venda, originalmente celebrados entre o proprietário da área em regularização e os promitentes compradores;*

*IX – cadastro imobiliário municipal, constando a inscrição fiscal e o cadastro imobiliário de cada um dos lotes;*

*X – Cópia da identidade e do CPF do proprietário do terreno a regularizar e, se casado for, da esposa.*

*§ 1º. Na eventualidade da existência de lote ainda não comercializado na área em regularização, esta condição deverá ser explicitada, figurando o nome do proprietário primitivo.*

*§ 2º. Quando não houver áreas verdes ou espaços públicos na área parcelada, os projetos de regularização serão analisados nestas condições, mas se o requerente for proprietário de outro terreno no município, urbano ou rural, ficará obrigado a compensar as áreas verdes e públicas, até o limite de 35,00% da área total, compreendendo neste percentual, a área das ruas do parcelamento em regularização.*

*§ 3º. Para fins da regularização fundiária de que trata esta lei, excepcionalmente não haverá restrição para área mínima do lote parcelado, desde que, comprovadamente edificado.*

*§ 4º. Na hipótese da inexistência de cadastro imobiliário, a Divisão de Tributação da Secretaria Municipal de Finanças, fará o cadastramento e efetuará a cobrança do IPTU, desde a data da promessa de compra e venda ou recibo de compra e venda, limitado aos últimos 05 (cinco) exercícios fiscais.*

*§ 5º. Todos os lotes a serem regularizados, deverão estar com o IPTU quitado.*

  
Eduardo Stuhr  
Prefeito Municipal



# Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 6º.** Se o proprietário do terreno parcelado for falecido, caberá aos herdeiros o encargo de promoverem o inventário e a sucessão, com partilha registrada no Cartório do Registro de imóveis ou alvará judicial, autorizando o espólio do falecido, representado por inventariante devidamente formalizado, a regularizar o parcelamento fundiário e outorgar as escrituras de compra e venda aos promitentes compradores dos lotes.

**Art. 7º.** Protocolizado o requerimento da regularização fundiária, instruído com os documentos e demais exigências relacionadas no Art. 5º desta Lei, o processo será encaminhado à Secretaria Municipal de Obras que fará a análise preliminar dos documentos que instruem o processo, exigindo a complementação, se for o caso.

**§ 1º.** Após a análise preliminar dos documentos, a Secretaria Municipal de Obras, informará se a área parcelada localiza-se no perímetro urbano e se está consolidada, descrevendo, sucintamente, toda a infra-estrutura urbana existente, os lotes construídos, com residências ou comércios, as áreas verdes e públicas, se existentes e aferirá o percentual das áreas públicas, compreendendo as áreas das ruas, as áreas verdes e espaços públicos, em relação à área total a ser regularizada fundiariamente.

**§ 2º.** A Secretaria Municipal de Obras poderá instruir o processo, com laudo fotográfico, adjetivando a comprovação da consolidação urbana em regularização.

**Art. 8º.** Prestadas as informações, o processo será remetido para a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, que emitirá parecer, versando sobre os aspectos ambientais, em especial sobre a localização do parcelamento em área de preservação permanente e cobertura florestal, encaminhando o processo para a Divisão de Tributação da Secretaria Municipal de Finanças.

**Parágrafo Único.** Se a área em regularização estiver localizada em APP – Área de Preservação Permanente, a Secretaria Municipal do Meio Ambiente indicará alternativas de ações mitigadoras, que poderão ser exigidas do proprietário da área e dos ocupantes dos terrenos, objetivando reduzir os danos ambientais produzidos pela urbanização consolidada, inclusive compensações em outras áreas.

**Art. 9º.** A Divisão de Tributação da Secretaria Municipal de Finanças, informará sobre o cadastramento dos imóveis existentes na área objeto da regularização fundiária, certificando a quitação dos tributos imobiliários e encaminhará o processo à Secretaria Municipal Jurídica.

**Art. 10.** A Secretaria Municipal Jurídica emitirá parecer final, opinando sobre o conjunto dos documentos e informações que instruem o processo e indicará a fundamentação legal que embasa a regularização fundiária, sugerindo o deferimento ou indeferimento do pleito.

**§ 1º.** Na hipótese do deferimento do pleito, a Secretaria Municipal Jurídica elaborará a minuta do decreto respectivo, autorizativo da aprovação da regularização fundiária e do registro respectivo no Cartório do 1º Ofício – Registro Geral de Imóveis de Santa Maria de Jetibá.

**§ 2º.** O processo será então encaminhado à Secretaria do Gabinete do Prefeito, para os procedimentos do ato de aprovação, com a edição do decreto, para assinatura do prefeito municipal e publicação do ato, ou ser for o caso do indeferimento, para o despacho de arquivamento ou outra providência administrativa pertinente.

Eduardo Stühr  
Prefeito Municipal



# Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

*Art. 11. Aprovada a regularização fundiária, o interessado requerente efetuará o pagamento das taxas públicas devidas ao erário municipal e receberá duas cópias do Decreto, duas cópias da planta planimétrica, duas cópias do memorial descritivo e duas cópias do ART do CREA/ES, para os procedimentos a serem efetivados no Cartório do 1º Ofício – Registro Geral de Imóveis de Santa Maria de Jetibá, para abertura de matrícula individualizada para cada um dos lotes objeto da regularização fundiária.*

*Art. 12. Expedida a Certidão de Registro e Negativa de Ônus pelo Cartório do 1º Ofício de Notas de Santa Maria de Jetibá, o proprietário do lote, transmitirá a propriedade ao promitente comprador, por escritura pública, aperfeiçoando-se a propriedade, com o novo registro imobiliário.*

*Art. 13. O proprietário do lote deverá obrigatoriamente requerer à Secretaria Municipal de Obras a regularização da construção existente sobre o lote, para expedição do "habite-se" e da "certidão detalhada da construção", para o necessário registro no Cartório de Imóveis.*

*Parágrafo Único. A regularização da construção obedecerá rigorosamente o Código de Obras do Município de Santa Maria de Jetibá, quanto aos projetos, responsabilidade técnica e demais requisitos legais pertinentes.*

*Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.*

*Art. 15. Revogam-se as disposições em contrário.*

**Registre-se. Publique-se. Cumpra-se.**

Santa Maria de Jetibá-ES, 02 de Abril de 2013.

  
**EDUARDO STUHR**  
Prefeito Municipal