



Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 2237/2019

DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA,  
DENOMINADA "REGULARIZA SANTA MARIA" E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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:

TÍTULO I  
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I  
Da Regularização Fundiária Urbana

**Art. 1º.** Ficam instituídos no Município de Santa Maria de Jetibá-ES normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), doravante denominado - REGULARIZA SANTA MARIA, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes, que obedecerá, no que couber, a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

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

**§ 2º.** A Reurb promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, nos termos do disposto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.

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

I - identificar os núcleos urbanos informais a serem 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;

*Hilario Roepke*  
Prefeito Municipal

CÓPIA



Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;  
XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e  
XII - franquear a 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 com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei 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 tenha sido possível realizar 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 titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas 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 estabelecida nesta lei, com a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

**VII - legitimação fundiária** - mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de Reurb; e

**VIII - ocupante** - aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado 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 não qualificados na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

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

**§ 2º.** Terão gratuidade na Reurb-S os ocupantes de imóveis com área até 1.000 m<sup>2</sup> e renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos, desde que não tenham sido beneficiados por regularização fundiária anteriormente.

**§ 3º.** O ocupante, que for proprietário de outro imóvel e/ou que já tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária, não será beneficiado pela Reurb-S.

*Hilario Roepke*  
Prefeito Municipal

CÓPIA



**Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

§ 4º. Os ocupantes dos imóveis beneficiados com a Reurb-S deverão comprovar a posse no imóvel há no mínimo 05 (cinco) anos, podendo ser comprovada por meio de cadeia sucessória;

§ 5º. Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o parágrafo anterior, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido;

§ 6º. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrares relacionados à Reurb-S, conforme disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

§ 7º. No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

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

**Art. 5º.** Poderão requerer a instauração da Reurb:

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 atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

III - os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º. Os legitimados poderão promover 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 as suas obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º. O requerimento de instauração da Reurb pelos proprietários de terreno, loteadores ou incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

**CAPÍTULO II**  
**DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**Seção I**  
**Disposições Gerais**

**Art. 6º.** Poderá, o Município, utilizar os seguintes institutos jurídicos no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados, conforme estabelecido na Lei nº 13.465, de 2017 e Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017 e Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018;

II - o usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973;

*Hilario Roepke*  
Prefeito Municipal

CÓPIA



Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil ;
- IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;
- V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001 ;
- VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput 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 caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;
- VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, 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 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 o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput 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;
- XV - a compra e venda;
- XVI - o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VII;
- XVII - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017; e
- XVIII - o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo IX.

**Parágrafo Único.** Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

**Seção II**  
**Da Demarcação Urbanística**

**Art. 7º.** 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, bem como o Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, constantes nos artigos 12 a 15.

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

**Art. 8º.** 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, bem como o Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, constante nos artigos 16 e 17.

**Seção IV**  
**Da Legitimação de Posse**

**Art. 9º.** Os procedimentos referentes a Legitimação de Posse deverão seguir o estabelecido nos Artigos 25 a 27, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações, bem como o Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, constante nos artigos 18 e 20.

*Hilario Roepke*  
Prefeito Municipal

CÓPIA



Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**CAPÍTULO III**  
**DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**  
**Seção I**  
**Do procedimento da Reurb-S**

**Art. 10.** Os procedimentos administrativos da Reurb-S observarão os critérios, os prazos e as fases da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações, bem como o Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, ficando a cargo da Secretaria de Planejamento e Projetos, acompanhar e fiscalizar o procedimento.

**Art. 11.** 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.

**Art. 12.** Quando identificadas áreas com necessidade de intervenções por questões de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ambientais, entre outros, as mesmas poderão ser regularizadas posteriormente à execução das medidas necessárias por cada Secretaria competente, de acordo com a necessidade e conveniência do Município.

**Art. 13.** 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.

**Art. 14.** 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. 15.** Fica o poder executivo municipal autorizado a criar comissão deliberativa de Regularização Fundiária.

**Parágrafo Único.** A Comissão terá autonomia para solicitar toda documentação necessária que tenha o claro objetivo de trazer maior transparência e segurança jurídica ao projeto de regularização fundiária.

**Art. 16.** É assegurado o direito à gratuidade na regularização fundiária, nos seguintes casos:

I - Aos ocupantes de lotes com área até 1.000 m<sup>2</sup> e renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos, desde que não tenham sido beneficiados por regularização fundiária anteriormente.

II - Aos ocupantes com área acima de 1.000 m<sup>2</sup> e renda familiar inferior a 05 (cinco) salários mínimos, desde que não tenham sido beneficiados por regularização fundiária anteriormente.

III - Aos imóveis de uso filantrópico e religioso, devidamente constituído, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Seção II**  
**Do levantamento topográfico georreferenciamento**

**Art. 17.** Os procedimentos referentes ao Levantamento Topográfico Georreferenciado deverão seguir o estabelecido nos artigos 28 e 29 do Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018 e eventuais alterações.

**Seção III**  
**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, bem como Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, artigos 30 a 36.

*Hilario Roepke*  
Prefeito Municipal

CÓPIA



Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Seção IV**  
**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 Comissão de Regularização Fundiária e ou/ equipe destinada para esse fim.

**Art. 20.** A aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária tratada no Artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pela Secretaria de Meio Ambiente do Município.

**Parágrafo Único.** As exigências apontadas no artigo 11, § 2º ao 4º da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, serão de responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente do Município.

**TÍTULO II**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 21.** 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 e 2017 e eventuais alterações e Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.

**Art. 22.** As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter a sua situação jurídica regularizada por meio do registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 2017 e Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.

**Art. 23.** A Reurb-E seguirá o estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho e 2017 e eventuais alterações e Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.

**Art. 24.** O Decreto do Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nesta Lei.

**Art. 25.** Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 1.545, de 02 de abril de 2013.

**Art. 26.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

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

Santa Maria de Jetibá-ES, 07 de Agosto de 2019

  
**HILÁRIO ROEPKE**  
Prefeito Municipal

CÓPIA