PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°002/2023

REGULAMENTA, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS, OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DE ACORDO COM A LEI FEDERAL N° 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, E O DECRETO FEDERAL N° 9.310, DE 2018, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de São Mateus, Estado do Espírito Santo. FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Dos conceitos e definições aplicáveis

Art. 1° A presente Lei estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana - Reurb de núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados no Município de São Mateus, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2° No Município de São Mateus a Reurb abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos informais, núcleos urbanos informais consolidados e núcleos urbanos de vinculação ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, vinculando-se em seus princípios, diretrizes e objetivos à Lei de Organização do Espaço Territorial do Município de São Mateus (lei n°. 123/2016).

§ 1° O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Comissão de Regularização Fundiária, sendo autoridade competente o gestor da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, podendo ser designado servidor efetivo ou comissionado para responder pelo planejamento e coordenação da REURB.

Continua...

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

§ 2° Para fins de Reurb, o Município poderá dispensar exigências relativas ao percentual e as dimensões dos lotes destinados a uso público ou ao tamanho mínimo dos lotes e vias existentes, assim como outros parâmetros urbanísticos e edilícios previstos na legislação urbanística municipal, mediante compensações urbanísticas a serem previstas no projeto de regularização fundiária e em termo de compromisso.

§ 3° A legitimação fundiária promovida mediante Reurb somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

Art. 3° Para os fins desta Lei, consideram-se:
I - núcleo urbano: o assentamento humano ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, com no mínimo 10 unidades imobiliárias, desde que com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal n° 5.868, de 12 de dezembro de 1972;

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;

IV - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

V - regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S): procedimento aplicável ao núcleo urbano para fins de moradia, ocupado predominantemente por população de baixa renda e classificado pelo Município como de interesse social;

VI - regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E): procedimento aplicável ao núcleo urbano não classificado como de interesse social;

VII - regularização Fundiária Inominada (Reurb-I): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/1979, de 19 de dezembro 1979), na forma do art. 69, da Lei 13.465/2017.

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

VIII - infraestrutura essencial: infraestrutura a ser executada no âmbito da Reurb, antes da expedição da Certidão de Regularização Fundiária, ou mediante apresentação de termo de compromisso de execução de obras acompanhado de cronograma, quando as obras forem pontuais, não caracterizando urbanização integral e desde que não haja alteração do parcelamento;

IX - beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

X - projeto de regularização fundiária: documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, urbanística, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico;

XI - Certidão de Regularização Fundiária - CRF: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído:

a) do projeto de regularização fundiária aprovado;

b) do termo de compromisso relativo a sua execução e;

c) 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;

XII – 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;

XIII – 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 (art. 25, da Lei 13.465/2017, c/c art. 18, do Decreto 9.310/2018);

XIV – Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb (art. 23, da Lei 13.465/2017, c/c art. 16, do Decreto 9.310/2018);

XV – Ocupante: Aquele que mantém o poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

Seção II
Dos objetivos da Reurb

Art. 4° São objetivos da Reurb:

I - ampliar o acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a garantir a permanência dos moradores nos próprios núcleos urbanos informais consolidados que vierem a ser regularizados, assegurada a habitabilidade e a melhoria das condições urbanísticas, sociais e ambientais;

II - articulação entre a Política de Habitação, de Meio Ambiente, de Saneamento Básico e de Mobilidade Urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltada à integração social e à geração de emprego e renda;

III - a participação dos interessados em todas as fases da Reurb;

IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos;

V - integrar os núcleos urbanos informais objeto de regularização às redes de infraestrutura instaladas e aos serviços disponíveis na cidade;

VI - garantir o direito à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

VIII - garantir aos beneficiários da Reurb o direito de propriedade pelo instrumento de legitimação fundiária ou, na sua impossibilidade, a segurança da posse através dos demais instrumentos previstos nesta Lei, valendo-se de listagem, ainda que parcial, para fins de titulação dos beneficiários dos núcleos urbanos informais;

IX - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais.

X - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.

XI - garantir a efetivação da função social da propriedade.

Art. 5° A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais e entidades religiosas organizadas na forma da lei poderá ser feita por meio de Reurb-E.

Seção III

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

Dos instrumentos da Reurb

Art. 6° São instrumentos de constituição de direitos reais aos beneficiários da Reurb, a serem utilizados pelo Poder Público Municipal de acordo com a situação de cada núcleo urbano, aqueles definidos no Estatuto da Cidade - Lei n° 10.257, de 11 de julho de 2011, na Medida Provisória n° 2.220, de 4 de setembro de 2001, e na Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1° A Legitimação Fundiária é o instrumento prioritário a ser outorgado pelo Município àqueles que, no âmbito da Reurb de núcleos urbanos, constituídos sobre área pública, particular ou mista, atenderem aos requisitos do § 1° do art. 23 da Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2° Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos no § 1° do art. 23 da Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017, poderá o Município utilizar os demais instrumentos previstos na Lei Federal de regência.

Seção IV
Das atribuições da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

Art. 7°. O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria Municipal Planejamento e Desenvolvimento Econômico, por meio da Comissão de Regularização Fundiária, cabendo-lhe:

I - propor e processar de ofício a Reurb-S;
II - processar os pedidos Reurb-E;
III - classificar o núcleo urbano como Reurb-S ou Reurb-E ou indeferir o requerimento nos termos do § 2° do art. 30 da Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017, dando publicidade à classificação ou ao indeferimento;
IV - analisar os documentos apresentados pelo requerente, e elaborar "comunique-se", se necessário;
V - notificar os proprietários, confrontantes e eventuais terceiros interessados sobre o processamento da Reurb;
VI - aprovar a Reurb;
VII - expedir a CRF;

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

VIII - dar publicidade aos atos envolvendo o processamento da Reurb;

IX - consultar, quando necessário, outros órgãos do Município.

§ 1° A Secretaria Municipal de Secretaria Municipal Planejamento e Desenvolvimento Econômico atuará nos casos de Reurb-S como agente promotor, desde que os núcleos estejam inseridos no planejamento estratégico e orçamentário da secretaria, cabendo elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção, dentre eles:

I - o Projeto de Regularização Fundiária, com todos os estudos técnicos previstos nesta Lei e na Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - cadastramento, quando necessário, dos beneficiários do núcleo urbano a serem atendidos pela regularização, com elaboração da respectiva listagem;

III - os atos para registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF da Reurb-S, junto à respectiva Serventia de Registro de Imóveis.

§ 2° Nos casos de núcleos com incidência ambiental, determinar a elaboração do Estudo Técnico Ambiental que subsidie a aprovação ambiental da Reurb, podendo estudo ser realizado por empresa contratada.

§ 3° Nos casos em que se verificar a existência de risco e/ ou necessidade de obras de urbanização, nos núcleos de Reurb-S, o processo será encaminhado ao setor de Engenharia da Secretaria de Obras para vistoria, avaliação e indicação no planejamento estratégico.

§ 4° A Reurb de núcleos informais em que se constatar áreas de risco e/ou necessária urbanização integral deverá ter as correspondentes medidas de urbanização inseridas na pauta do planejamento estratégico e orçamentário, mediante o seguinte encaminhamento:

I - nos núcleos de Reurb-S, o processo será encaminhado à Comissão de Regularização Fundiária para vistoria do núcleo e avaliação, que poderá incluí-la no planejamento das áreas prioritárias de intervenção, conforme disponibilidade orçamentária e planejamento estratégico da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico;

II - nos núcleos de Reurb-S ou Reurb-E com projetos apresentados pelos requerentes legitimados, no qual estes tenham se responsabilizado pela implantação da infraestrutura essencial, caberá à

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

Comissão de Regularização Fundiária a análise e avaliação, bem como, o acompanhamento do cumprimento do Termo de Responsabilidade pela Reurb - TRR.

§ 5° Caberá à Comissão de Regularização Fundiária a análise e avaliação dos projetos apresentados pelos requerentes, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Compromisso.

§ 6° O Termo de Compromisso para Execução de Obras deverá ser firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal Planejamento e Desenvolvimento Econômico.

CAPÍTULO II
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I
Das fases do procedimento da Reurb

Art. 8°. O procedimento da Reurb deverá observar as seguintes fases:

I - requerimento do legitimado;

II - autuação do processo administrativo;

III - análise preliminar com emissão de documento de diretrizes e prazo para cumprimento;

IV - análise para a classificação em Reurb-S ou Reurb-E, ou indeferimento com decisão do Secretário;

V - análise de mérito e elaboração dos elementos técnicos;

VI - notificação dos proprietários, dos confrontantes e eventuais terceiros interessados, conforme previsto nesta Lei;

VII - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;

VIII - elaboração do estudo técnico ambiental com emissão de parecer sobre a viabilidade da regularização, exclusivamente nos casos de núcleos com incidência ambiental;

IX - saneamento do processo, com emissão de "comunique-se", se for o caso;

X - decisão da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Captação Recursos pela Reurb, autorizando ou indeferindo a emissão da CRF;

XI - expedição da CRF pela Comissão de Regularização Fundiária, ratificada pelo Secretário Municipal de Planejamento

e Desenvolvimento Econômico, acompanhada da listagem de titulação, se for o caso;

XII - registro da CRF junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;

XIII - notificação do legitimado da Reurb-E para retirar e protocolizar a CRF perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;

XIV - despacho declarando haver Termo de Compromisso de Execução de Obras, quando for o caso, acompanhado de laudo de vistoria de execução.

§ 1°. A Comissão de Regularização Fundiária tem o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, para classificar e fixar uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

I - Na hipótese de indeferimento do pedido de instauração da Reurb, o mesmo será motivado, devendo a Comissão de Regularização Fundiária indicar as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação do requerimento ou para a realização de novo pedido.

II - O não atendimento pelo legitimado proponente do comunicado para ajuste ou complementação da documentação no prazo de 60 (sessenta) dias acarretará no indeferimento e arquivamento do pedido.

III - Sendo deferido o pedido de instauração da Reurb, será exigida do requerente, a complementação da documentação para dar prosseguimento ao processo, conforme disposto nesta Lei.

IV - O Município dará publicidade da decisão de classificação da REURB, e autorização de instauração.

§2°. Instaurada a Reurb-S, o Município procederá às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§3° No processamento desta fase da Reurb, deverão ser observadas as prescrições constantes dos §§1° a 9° do artigo 31 da Lei Federal 13.465/2017, e dos §§1° a 16°, do artigo 24 do Decreto Federal n° 9.310/2018.

Art. 9°. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) emitida pela Comissão de Regularização Fundiária e ratificada pelo Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Econômico goza de presunção de legitimidade absoluta, devendo conter indicação do cumprimento integral dos requisitos legais exigidos para sua emissão.

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

§1°. A Certidão de Regularização Fundiária deverá estar acompanhada do projeto de regularização devidamente aprovado pelo ente municipal, observando os requisitos do art. 35 da Lei 13.465/2017, contendo as seguintes informações:

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, registro geral da cédula de identidade, filiação, eventuais cônjuges ou companheiros, regime de bens e data do casamento, no caso de ocupantes casados, possibilitando se a complementação dos demais dados oportunamente.
VII – o valor da unidade imobiliária regularizada.

§ 2° É dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados;

§ 3° Será considerada infraestrutura essencial, para fins do parágrafo anterior, aquelas descritas no artigo 26 desta lei.

Art. 10. Deverá constar na Certidão de Regularização Fundiária a declaração de que todas as notificações previstas no art. 31 da Lei 13.465/2917 foram realizadas.

Art. 11. A Certidão de Regularização Fundiária indicará a forma de organização do núcleo como parcelamento do solo, ou condomínio edilício ou de lotes, ou conjunto habitacional, bem como a existência de direito real de lajes e de condomínios urbanos simples, quando for o caso.

Art. 12. Os beneficiários dos núcleos urbanos informais objeto da Reurb poderão ter sua participação assegurada por meio

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

de diferentes formas de representação social, inclusive pela indicação de representantes para acompanhamento do processo de regularização fundiária.

Seção II
Do Requerimento da Reurb

Art. 13. O legitimado poderá, por meio de pedido preliminar, solicitar análise da viabilidade técnica da Regularização Fundiária pretendida, indicando apenas a área a ser regularizada, bem como, as matrículas atingidas, e caso seja viável a realização da Reurb, será emitido documento com as informações técnicas pertinentes ao requerimento.

Parágrafo único. Da decisão que considera inviável a realização da Reurb não cabe recurso, razão pela qual os autos serão arquivados, devendo o interessado ser notificado da decisão.

Art. 14. O requerimento de regularização fundiária poderá ser realizado pelos legitimados elencados no artigo 14 da Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017, instruído com o requerimento e os seguintes documentos:

I – RG e CPF;

II – comprovante do estado civil;

III – comprovante de residência;

IV – cópia atualizada da matrícula imobiliária onde o núcleo urbano informal encontra-se inserido, expedida por Cartório de Registro de Imóveis competente;

V – planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas imobiliárias incidentes, suas medidas perimetrais e indicação dos confrontantes;

VI – levantamento planialtimétrico e cadastral do núcleo informal, georreferenciado, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), demonstrando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos, a indicação da infraestrutura existente "in loco" e os demais elementos caracterizadores do núcleo informal a ser regularizado;

VII – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

VIII – apresentação do CaÚnico ou formulário padrão denominado de "Cadastro Socioeconômico" de todos os beneficiários

da Reurb, na forma do Anexo I deste Decreto, juntamente com listagem de todos os beneficiários quando for o caso;

IX– comprovante de que a ocupação já estava consolidada na data de 22 de dezembro de 2016, sendo aceito, para este fim, documentos, fotografias ou qualquer outro meio hábil que comprove que a ocupação era consolidada na data referida.

Parágrafo Único. A Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico e a Comissão de Regularização Fundiária ficam autorizadas a dispensar ou solicitar documentação complementar do requerente para melhor análise do pedido.

Art. 15. No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, bem como da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

Parágrafo único. O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa, podendo dispensar as exigências contidas nos incisos V, VI e VII nos casos de REURB-S quando custeadas pelo município.

Art. 16. No caso de Reurb-S, caso haja proposta de elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e implementar as obras de infraestrutura essencial, o legitimado proponente deverá apresentar Termo de Responsabilidade pela Reurb - TRR, que deverá indicar se a Reurb será promovida integral ou parcialmente e a responsabilidade pelo custo envolvido na regularização, incluindo os custos de execução de eventuais obras da infraestrutura essencial, se for o caso.

§ 1° A assunção de responsabilidade pelo legitimado proponente nos termos previstos neste artigo não impede a possibilidade de cobrança regressiva junto aos responsáveis pela implantação do núcleo.

§ 2° O Termo de Responsabilidade pela Reurb - TRR firmado entre o requerente da Reurb e Secretaria Municipal Planejamento e Desenvolvimento Econômico se constituirá em título executivo extrajudicial, no caso de não cumpridas às obrigações a ele vinculadas.

Art. 17. Na Reurb-E o legitimado proponente será responsável pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, previstos nesta Lei, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras ou qualquer outra medida compensatória que o Município julgar necessária para a aprovação da Reurb-E.

§ 1° O requerimento de Reurb-E deverá conter declaração assinada pelo legitimado proponente em que conste, de forma expressa, que se responsabiliza pela elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e pelo registro da CRF, arcando com todos os custos envolvidos na Reurb.

§ 2° As responsabilidades assumidas pelo legitimado proponente da Reurb-E, previstas no parágrafo anterior, deverão ser formalizadas por Termo de Responsabilidade pela Reurb - TRR, a ser firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal Planejamento e Desenvolvimento Econômico, que se constituirá em título executivo e que poderá ser utilizado em juízo para execução das obrigações assumidas.

Art. 18. Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple as características do núcleo urbano informal consolidado.

Art. 19. A aprovação do projeto de Reurb se dará por meio de Decreto do Chefe o Poder Executivo.

Seção III
Da Classificação da Reurb

Art. 20. A classificação da Reurb será efetuada pela Comissão de Regularização Fundiária, de acordo com as seguintes modalidades:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S): aplicável aos núcleos urbanos de vinculação ou aos núcleos urbanos para fins de moradia ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, cuja renda familiar não ultrapasse 03 (três) salários mínimos ou a renda per capita não ultrapasse meio salário mínimo, e nos casos:

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

a) de áreas públicas ou particulares, situadas em Zonas Especial de Interesse Social (ZEIS);

b) de áreas públicas ou particulares, declaradas de interesse social para fins de regularização fundiária;

II - Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E): aplicável aos núcleos urbanos para fins de moradia ocupados por população não qualificada na modalidade caracterizada no inciso I deste artigo, ou aos núcleos urbanos informais de uso não residencial;

III - A declaração de interesse social prevista na alínea "b" do inciso I do art. 21 desta Lei será firmada pelo Secretário Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Captação de Recursos, após fundamentação da equipe técnica, para núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda, que não estejam gravados como ZEIS.

Art. 21. A classificação do núcleo urbano como Reurb-S não implica na sua inclusão automática no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico.

Art. 22. Qualquer que seja a classificação dada ao núcleo urbano, à conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, assim como o direito de reembolso junto àqueles que, beneficiados pela regularização, não tenham compartilhado os seus custos.

Art. 23. No mesmo núcleo urbano poderão haver unidades imobiliárias classificadas como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

Seção IV
Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 24. O Projeto de Regularização Fundiária será composto no mínimo por:

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,

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

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.

§ 1°. O projeto de regularização fundiária de núcleo urbano deverá considerar as características da área efetivamente ocupada, ainda que em detrimento de projetos/planos aprovados anteriormente, para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para o núcleo urbano a ser regularizado, como largura e alinhamento das vias de circulação, dispensando-se, automaticamente, no caso de núcleos urbanos informais preexistentes, as exigências relativas ao percentual de áreas destinadas ao uso público e tamanho dos lotes, assim como outros parâmetros urbanísticos municipais e ambientais.

§2°. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município.

Art. 25. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual, incluídas as alternativas ecológicas sustentáveis permitidas por lei;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

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

§ 2° As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

CAPÍTULO III

A REURB-E PROMOVIDA SOBRE O BEM PÚBLICO

Art. 26. Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, de forma onerosa e por Decreto, aos beneficiários da Reurb-E, os lotes resultantes da regularização fundiária de núcleos urbanos implantados em áreas públicas municipais, que poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensada a desafetação e os procedimentos exigidos pela Lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993 e Lei n° 14.133, de 01 de abril de 2021, nos termos dos art. 71 e 98 da lei n°. 13.465 de 11 de julho de 2017.

§ 1° A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com o município de São Mateus;

§ 2° A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário no Setor de Cadastro Imobiliário;

§ 3° O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel apurado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, sem considerar o valor das acessões e

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses;

§ 4° O valor apurado pela Comissão de avaliação poderá ser pago em duas parcelas, sendo 50% no início do processo de regularização fundiária e 50% na entrega da Certidão de Regularização Fundiária;

§ 5° Poderá ser aplicado o disposto neste artigo aos beneficiários da Reurb-S, quando não preenchidos os requisitos da legitimação fundiária, previstos no § 1° do art. 23 da Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 6° A renda obtida com a alienação prevista no caput deste artigo integralizará o orçamento da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, para viabilizar os processos de regularização dos núcleos classificados como Reurb-S.

§7°. Para realização do processo de regularização Reurb-E sobre bem público, além do valor devido pelo respectivo lote, serão cobrados também dos beneficiários eventuais custos de projetos e de infraestrutura essencial instalada sobre a área pública.

Parágrafo único - Os requerentes beneficiários de Reurb-E residentes em áreas públicas promoverão às suas próprias expensas os projetos e demais documentos e estudos necessários à aprovação da Reurb;

CAPÍTULO IV

DA REURB DE IMÓVEIS AFORADOS

Art. 27. Os imóveis públicos, para os quais tenham sido expedidos títulos de aforamento que não foram registrados junto ao Cartório competente, será objeto de Reurb.

Art. 28. A Reurb prevista neste capítulo será classificada como Reurb-S ou Reurb-E.

§ 1° para fins de enquadramento na Reurb na modalidade de interesse social, será considerados como baixa renda os ocupantes que preencherem os seguintes critérios:

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

I - Possuir renda não superior a 03 (três) salários mínimos ou renda per capita familiar não superior a meio salário mínimo vigente, devendo estar regularmente inscrito no Cadastro Único (CadÚnico) e utilizar o imóvel para fins de moradia ou uso misto;

II – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

III – o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto.

Art. 29. Os ocupantes que não se enquadram no previsto no artigo anterior, poderão regularizar seus imóveis por meio da modalidade de interesse específico.

§ 1°. A regularização será possível mediante o pagamento de justo valor, nos termos do art. 16 da Lei n°. 13.465/2017;

§ 2°. Nos casos enquadrados neste capítulo, considera-se justo valor o percentual de 1,5% do valor da terra nua, e aplicado para fins do resgate da enfiteuse aos interessados na aquisição do domínio pleno dos imóveis foreiros do município de São Mateus.

Art. 30. Os ocupantes de imóveis previsto neste capítulo deverão requerer ao Município a instauração da Reurb indicando a modalidade, instruindo com os seguintes documentos:

I – Planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável e pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada 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), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numerações dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II – descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III – título de aforamento original;

IV – cópia de documentos pessoais;

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

V – cópia da certidão de casamento, se for o caso;

VI – comprovante de inscrição no CadÚnico, se for o caso;

VII – declaração de que utiliza o imóvel para fins de moradia ou uso misto;

VIII – declaração do beneficiário atestando não ser concessionário foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

IX – declaração do beneficiário atestando que não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto.

§1°. O pedido de instauração de Reurb-S não será instruído com os documentos previstos nos incisos I e II pelo requerente, ficando a cargo do Município a elaboração dos mesmos;

§2°. O pedido de instauração do Reurb-E dispensa a apresentação dos documentos previstos nos incisos VI a IX.

Art. 31. A Comissão de Regularização Fundiária analisará o requerimento do legitimado, e processará o pedido de regularização.

§1°. A Comissão de Regularização Fundiária classificará a modalidade de Reurb, o rito do processo e indicará o título a ser conferido;

§2°. Sendo constatada que a área de Reurb encontrava-se ocupada antes de 19 de dezembro de 1979, o pedido de regularização será processado observando o rito previsto no art. 69 da Lei n°. 13.465/2017;

§3°. Sendo constatada que a área de Reurb não estava ocupada antes de 19 de dezembro de 1979, o pedido de regularização será processado conforme previsto no art. 31 e seguintes da Lei n°. 13.465/2017;

§4°. Nos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, a Reurb será promovida mediante legitimação fundiária, preenchidos os requisitos previstos no § 1° do art. 23 da Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO V

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

DA REURB EM ÁREAS RURAIS

Art. 32. Em se tratando de núcleo urbano informal inserido em área rural, a área a ser regularizada deverá ser delimitada nos limites da ocupação e o requerimento poderá ser submetido à manifestação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e/ou Instituto de Defesa Agropecuária do Espírito Santo – IDAF.

Art. 33. O núcleo urbano informal situado em zona rural poderá ser objeto de regularização, desde que presentes características urbanas.

Parágrafo Único: Entende-se como núcleo urbano informal com características urbanas, em zona rural, aquele que possuir:

I - sistema viário implantando;

II – ocupação com predominância de casas, com espaçamento entre as construções e usos ou atividades compatíveis com as definidas para o perímetro urbano do Município de São Mateus pela Lei Complementar n°. 123/2016;

III – Existência de pelo menos 03 (três) dos seguintes equipamentos de infraestrutura instalados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;
b) esgotamento sanitário coletivo ou individual;
c) abastecimento de água potável;
d) distribuição de energia elétrica;
e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 34. O município atuará preferencialmente em áreas públicas e eventualmente em áreas privadas que sejam classificadas como de interesse social.

Art. 35. Fica facultado aos beneficiários que residam em áreas particulares, classificadas como Reurb-S que promovam, às suas expensas, os projetos e elaborem os demais documentos técnicos, por meio da contratação de empresa especializada.

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

Art. 36. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro e que estejam implantadas e integradas à cidade, poderão ter a sua situação jurídica regularizada pela Reurb, conforme o previsto no art. 69, da Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1° Para a regularização prevista neste artigo, a Comissão de Regularização Fundiária deverá expedir documento declaratório de que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2° Considera-se integrado à cidade o parcelamento que possua infraestrutura essencial, nos termos do art. 26 desta Lei, e serviços públicos disponíveis.

§ 3° Para a expedição da Declaração de que trata o § 1° deste artigo, deverá o interessado apresentar a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto à Serventia de Registro de Imóveis competente e assinar termo de compromisso que, após efetuado o registro, apresentará relação da certidão das matrículas abertas.

Art. 37. De acordo com o previsto no art. 74, da Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017, poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 38. Na eventual manifestação do Município para fins dos arts. 213, inciso II, ou 216-A, § 3°, da Lei Federal n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão observados os prazos neles estabelecidos, considerando-se como divisa do logradouro aquele efetivamente adotado na sua implantação, prevalecendo esse sobre o originalmente previsto na planta.

Art. 39. 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 previstas em Lei.

Art. 40. Fica estabelecido o preço público da Reurb-E o percentual de 1,5% do valor do imóvel, a ser pago após análise para da classificação feita pela Comissão de Regularização Fundiária.

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

Art. 41. A Comissão de Regularização Fundiária será criada por Decreto e nomeada através de Portaria Municipal, devendo ser composta por servidores com conhecimento técnico e jurídico suficientes para a condução dos processos, devendo ser concedida gratificação de quarenta por cento do vencimento base.

Art. 42. O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto, devendo os casos omissos observar as disposições da Lei Federal 13.465/2017 e do Decreto Federal 9.310/2018.

Art. 43. O Poder Executivo, através da Comissão de Regularização Fundiária Urbana, poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação de conflitos relacionados à Reurb de que trata a Lei Federal n° 13.465/2017.

Art. 44. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal n°. 782/2009.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Mateus, Estado do Espírito Santo, aos 11 (onze) dias do mês de maio (05) do ano de dois mil e vinte e três (2023).

DANIEL SANTANA BARBOSA
Prefeito Municipal

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA

São Mateus (ES), 11 de maio de 2023.

Senhor Presidente,
Nobres Edis,

Temos a elevada honra de encaminhar a essa Egrégia Casa Legislativa, o incluso **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 002/2023,** que REGULAMENTA, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS, OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DE ACORDO COM A LEI FEDERAL N° 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, E O DECRETO FEDERAL N° 9.310, DE 2018, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Trata-se da Lei Regularização Fundiária de acordo com a Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto Federal n° 9.310, de 2018, e dá outras providências.

A Lei 13.465/17, resultante da conversão legal da Medida Provisória 759/16 que instituiu o novo marco legal em matéria de regularização fundiária, alterou dispositivos da Lei n°. 11.977/09 e acabou com algumas amarras procedimentais verificadas pela experiência do marco legal anterior, representando um importante passo para o avanço da regularização fundiária urbana no Brasil.

O marco legal criou o termo "Reurb" para conceituar a regularização fundiária urbana como o conjunto de "medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes" (art. 9°), estabelecendo-se novos objetivos em relação à legislação anterior, elencados no art. 10. Sendo que para aplicação destas ferramentas da lei é necessária à implantação de infraestrutura que são requisitos importantes conforme dispõe na Lei n°. 13465/2017, consequentemente proporcionando qualidade de vida no local regulamentado e a entrega de título à população.

A nova lei aponta para o caminho da desburocratização dos procedimentos, com o incremento da participação do município nas

...continuação do Projeto de Lei Complementar n°.0022022.

principais etapas do processo de regularização fundiária. Desta forma, importante se faz regulamentar a matéria no âmbito municipal, para que a Comissão de Regularização Fundiária passe a utilizar a REURB como instrumento de regularização, principalmente nos núcleos urbanos inseridos em zonas de interesse social.

Na expectativa de contar com a participação dessa Egrégia casa de Leis, esperamos que o Projeto de Lei em tela seja apreciado e discutido em caráter de "**Urgência Urgentíssima**", de acordo com o § 2° do art. 53C da Lei Municipal 001 de 05 de abril de 1990 – Lei Orgânica Municipal.

DANIEL SANTANA BARBOSA
Prefeito Municipal