



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Guarapari – ES., 18 de setembro de 2024.

OF. GAB. CMG Nº. 095/2024

**Ao Excelentíssimo Senhor
Vereador WENDEL SANT'ANA LIMA
MD. Presidente da Câmara Municipal de Guarapari – ES.**

Sirvo-me do presente para encaminhar a essa Casa Legislativa Municipal, o incluso Projeto de Lei Complementar, instruído pela **MENSAGEM Nº. 055/2024**, que **DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE GUARAPARI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Atenciosamente,

EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES
Prefeito Municipal





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Guarapari – ES., 18 de setembro de 2024.

MENSAGEM Nº. 055/2024

Senhor Presidente e Demais Pares,

Submeto à deliberação de Vossa Excelência e demais Senhores vereadores o incluso Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a regularização fundiária de imóveis localizados no Município de Guarapari e dá outras providências.

Como é sabido este Município possui grande passivo de regularização fundiária, em virtude da ocupação irregular promovida em décadas anteriores. Em virtude de tais ocupações irregulares vários núcleos urbanos informais foram formados, sendo atualmente transformado em bairros mantidos por este Município.

Dessa maneira, o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, no presente caso, define, que morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente, e torna a regularização fundiária um instrumento da promoção do tratamento digno ao ser humano.

Por certo que a regularização fundiária vai além de instrumento facilitador, é um direito da população, consubstanciada na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e é condição para prática integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.

Se trata de um processo de intervenção estatal, nos aspectos urbanísticos, ambiental e fundiário, com o objetivo de ordenar e legalizar núcleos urbanos informais preexistentes às conformidades legais, a fim de garantir o direito à moradia digna; o direito de propriedade; o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana; o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado; garantindo melhorias na qualidade de vida.

Dessa maneira, a regularização fundiária traz benefícios para a cidade, como por exemplo, possibilita a oficialização da denominação de logradouros públicos e a facilitação da implantação ou ampliação dos serviços públicos em regiões carentes. Insere ainda o beneficiário da regularização fundiária no Programa Guarapari Legal, ampliando o acesso à terra urbanizada, o exercício da cidadania, tornando-o detentor de direitos e deveres e, também traz a valorização dos imóveis, aquecendo o mercado imobiliário e promovendo o crescimento econômico do Município.





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

Nesse passo, a pretensa legislação tem por finalidade precípua, à luz do permissivo trazido pela Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, proporcionar a regularização fundiária no âmbito do Município de Guarapari, propiciando a titulação de imóveis aos seus ocupantes, eliminando assim, um dos maiores problemas desta cidade, a regularização fundiária.

Ante o exposto, solicito a Vossa Excelência e Dignos Pares apreciarem e aprovarem o presente Projeto de Lei Complementar.

Guarapari (ES), 18 de setembro de 2024.

EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
VEREADOR WENDEL SANT'ANA LIMA
MD. Presidente da Câmara Municipal de Guarapari – ES





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

Estimativa de impacto orçamentário – financeiro – Art. 14 Lei Federal nº 101/2000.

Exercício	Estimativa de renúncia de juros e multas com o Projeto de Lei
2024	R\$ 300.000,00
2025	R\$ 2.000.000,00
2026	R\$ 2.000.000,00

OBS: Tabela realizada com base nos Decretos de emissão de títulos de aforamento expedidos pelo Município. Foi utilizado para o impacto, o percentual de 10% do desconto a ser concedido no ato do pagamento a vista da regularização dos imóveis aforados e afetados, conforme Art. 49, §1º deste Projeto de Lei.

Guarapari (ES), 18 de setembro de 2024.

EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES

Prefeito Municipal





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. /2024.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE
GUARAPARI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAPARI, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, alicerçado nas disposições do Art. 88, inciso V, da Lei Orgânica do Município – LOM, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele SANCIONA a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 1º. As ocupações irregulares do solo, existentes no Município de Guarapari, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social – REURB-S e específico – REURB-E, desde que obedecidos os critérios previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º. O pedido de regularização fundiária poderá ser ingressado pelos elencados no art. 14 da Lei Federal Nº 13.465/2017, observado também o disposto nesta Lei.

Art. 3º. Fica estabelecido que qualquer cidadão, individual ou coletivamente, diretamente, ou por meio de cooperativas habitacionais, associação de moradores, fundações, organizações sociais ou da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, poderá livremente contratar empresas especializadas e/ou profissionais liberais devidamente habilitados em seus conselhos, que desenvolvam e realizem a regularização fundiária das áreas para o qual foram contratados.

Parágrafo Único. Nos casos de chamamento público para núcleos já em desenvolvimento será admitido apenas o ingresso de forma coletiva na REURB.

Art. 4º. No Município de Guarapari a REURB abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 320034003000340031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil.



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo Único. O processamento e aprovação do projeto de **REURB** fica atribuído à Comissão Permanente de Regularização Fundiária - **CPRF**, inclusive a aprovação urbanística e ambiental.

Art. 5º. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a promover a regularização fundiária, em favor das pessoas físicas ou jurídicas, nos termos desta Lei, das áreas da gleba dominial do Município de Guarapari/ES.

Art. 6º. A **REURB** promovida sobre núcleos urbanos informais consolidados, dispensará as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios, conforme estabelecido no Art. 97 da Lei Complementar N°. 090/2016.

Art. 7º. 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 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 à 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;





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

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.

CAPITULO II DO PROGRAMA GUARAPARI LEGAL

Art. 8º. Fica instituído no âmbito do Município de Guarapari o Programa “GUARAPARI LEGAL” que tem por objetivo geral estabelecer as ações de regularização fundiária, de modo a garantir o direito social à moradia digna, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e ao direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado de modo a:

I – promover a regularização fundiária plena nos núcleos urbanos consolidados de maior precariedade social e espacial, assegurando a implantação gradativa dos serviços públicos e a melhoria das condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II – realizar a regularização fundiária por fases ou etapas nos núcleos urbanos consolidados que demandam por atuação diferenciada em razão do grau de urbanização dos mesmos;

III – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, promovendo de forma consensual a cooperação entre poder executivo municipal, loteador/empreendedor e comunidade.

Parágrafo Único. A política de regularização fundiária sustentável será implementada em consonância com o Plano Diretor Municipal – PDM e no limite orçamentário específico, que deverá constar na Lei Orçamentária Anual.

CAPITULO III DA COMISSÃO PERMANENTE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 9º. Fica criada a Comissão Permanente de Regularização Fundiária – CPRF, com competência para análise e processamento da REURB.

Art. 10. A Comissão Permanente de Regularização Fundiária - CPRF será composta por servidores públicos municipais, que detenham habilidades técnicas e experiência na elaboração e desenvolvimento de projeto de regularização fundiária com formação nas seguintes áreas do conhecimento:





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

- I - 01 (um) procurador de carreira que emitirá parecer nos projetos;
- II – 02 (dois) servidores com formação em arquitetura e urbanismo;
- III – 01 (um) servidor com formação em topografia ou especialização em geoprocessamento;
- IV – 01 (um) servidor com formação em assistência social;
- V – 01 (um) servidor com formação em engenharia ambiental ou biólogo ou técnico ambiental devidamente habilitado por seu conselho de classe para o desenvolvimento de estudos na área;
- VI – 01 (um) servidor administrativo efetivo com formação em Direito para execução dos procedimentos internos;
- VII – 01 (um) servidor do cadastro técnico municipal.

§1º. Fica criada, a título de gratificação, mensal, ao Presidente da Comissão Permanente de Regularização Fundiária – CPRF no valor de 350 (trezentos e cinquenta) Índice de Referência do Município de Guarapari – IRMG, e aos demais membros, 250 (duzentos e cinquenta) Índice de Referência do Município de Guarapari – IRMG.

§2º. A nomeação da Comissão a que se refere o *caput* e a concessão do pagamento de gratificação previsto no parágrafo anterior será regulamentado por meio de Decreto Municipal.

Art. 11. As competências, atribuições, funcionamento e a ordem dos trabalhos da CPRF, bem como os procedimentos do processo de regularização fundiária, reger-se-ão pelo que dispuser no Regimento Interno.

Parágrafo Único. O Presidente e os membros da Comissão serão designados pelo Chefe do Poder Executivo, através de Portaria que a constituir.

Art. 12. A CPRF, depois de ser constituída, aprovará seu regimento interno no prazo de 60 (sessenta) dias.





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

CAPITULO IV

REURB DE NÚCLEOS INSERIDOS EM ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 13. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente - **APP** ou em área de unidade de conservação de uso sustentável - **AUCUS** ou em área de proteção e recuperação de mananciais - **APRM** definidas pela União, Estado ou Município, será obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da **REURB**, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Art. 14. No caso da **REURB** abranger **AUCUS** que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade, desde que o estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

Art. 15. No caso de núcleo onde existir **APP** preservada, mesmo que seja confrontante, é obrigatória a apresentação de um parecer ambiental atestando a preservação por profissional habilitado, sendo dispensada a elaboração de Estudo Técnico Ambiental.

Art. 16. O Estudo Técnico Ambiental previsto no artigo 13, aplica-se somente à parcela do núcleo urbano situado em **APP**, **AUCUS** ou **APRM** e será elaborado conforme previsto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Parágrafo Único. O estudo técnico ambiental será processado pelo técnico ambiental integrante da **CPRF** e, na sequência, submetido à aprovação colegiada da Comissão, salvo no caso de **REURB-S** em que o Município seja proponente, situação em que deverá elaborar o estudo, o qual será submetido à aprovação da **CPRF**.

Art. 17. O procedimento de aprovação ambiental da regularização fundiária será realizado exclusivamente no âmbito da **CPRF** a qual detém competência exclusiva para esta aprovação, podendo, ainda, quando for necessário, consultar outros órgãos.

Parágrafo Único. O procedimento de aprovação ambiental descrito no caput deste artigo, adotará as regras específicas da lei de regularização fundiária e não se confunde com o procedimento de licenciamento ambiental de competência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura, ou órgão equivalente.





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO V DAS MODALIDADES DA REURB E CLASSIFICAÇÃO

Art. 18. A Regularização Fundiária Urbana – **REURB**, é compreendida nas modalidades de interesse social e específico, sendo adotadas as seguintes definições neste Município:

I - Reurb de Interesse Social (**REURB-S**) - regularização fundiária 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**) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o artigo 23 desta Lei.

§1º. Entende-se por população de baixa renda, para fins da **REURB-S**, aquela cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos e devidamente inscrito no **CADÚNICO**;

§2º. A classificação da **REURB** será definida pela **CPRF** e formalizada mediante decisão colegiada.

Art. 19. No mesmo núcleo urbano poderá haver unidades imobiliárias classificadas como **REURB-S** ou **REURB-E**, de acordo com critérios estabelecidos nesta Lei, independentemente da classificação geral do núcleo.

Art. 20. A fixação da modalidade da **REURB** de núcleo urbano informal consolidado garante aos ocupantes das áreas públicas a serem regularizadas a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até a conclusão da **REURB**, excetuadas eventuais remoções necessárias à implantação da infraestrutura essencial e/ou obras complementares de urbanização do núcleo urbano informal, desde que tecnicamente justificadas.

Art. 21. Qualquer que seja a classificação dada ao núcleo urbano, a 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. 22. Na política pública de regularização fundiária sustentável a classificação do núcleo urbano como **REURB-S** não implica na sua inclusão automática no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Trabalho, Assistência e Cidadania.





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Seção I
Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 23. A Regularização Fundiária de Interesse Social (**REURB-S**) é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por maioria absoluta (50%+1) de população de baixa renda, cuja renda familiar não ultrapasse 03 (três) salários mínimos e devidamente inscrito no **CADÚNICO**.

Art. 24. A Regularização 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 até 22 de dezembro de 2016, 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 até 22 de dezembro de 2016 e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

III – em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados até 22 de dezembro de 2016 e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

Art. 25. Na **REURB-S**, mediante a legitimação fundiária será titulada preferencialmente à mulher, desde que no processo sejam atendidas as seguintes exigências cumulativamente:

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.

Art. 26. Para fins de aplicação da legitimação fundiária aos beneficiários de núcleo urbano constituído por unidade de uso não residencial, serão consideradas de interesse público, as seguintes unidades imobiliárias:

I – as destinadas às organizações da sociedade civil, nos termos da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014, reconhecidas como de interesse público pelo Poder Público;





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

II – templos religiosos de qualquer culto, quando utilizados especificamente para este fim, e instituições de assistência social sem fins lucrativos.

Art. 27. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registraes relacionados à **REURB-S**, conforme estabelecido no §1º do artigo 13, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 28. Fica concedida aos legitimados da **REURB** de Interesse Social (**REURB-S**), a isenção de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (**ITBI**) incidente sobre a regularização fundiária do imóvel em questão.

Seção II
Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 29. A Regularização Fundiária de Interesse Específico (**REURB-E**) é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese do artigo 23 desta Lei.

Parágrafo Único. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais será feita por meio da **REURB-E**.

Art. 30. Os ocupantes situados nas áreas pertencentes ao Município, que se enquadrarem na **REURB-E**, poderão regularizar a propriedade mediante pagamento na forma dos Artigos 48 e 49 desta Lei.

Art. 31. A **REURB-E** depende da análise e da aprovação do projeto de **REURB** pela **CPRF**, com pagamento da Taxa de Processamento e Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Específico.

§1º A taxa prevista no **caput** é devida em razão da análise e aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Município.

§2º A taxa deverá ser recolhida pelo proponente legitimado, quando da apresentação dos projetos e estudos técnicos indispensáveis a análise da **REURB**.

Art. 32. A taxa de aprovação de **REURB-E** será recolhida com base no metro quadrado da área a ser regularizada, considerando os seguintes critérios:

I – áreas com até 10.000 m² (dez mil metros quadrados): 1,0 (um) **IRMG** por metro quadrado;

II - áreas acima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados): 0,25 (vinte e cinco centésimos) **IRMG** por metro quadrado sobre a metragem que exceder os 10.000m² (dez mil metros quadrados).





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 33. Na **REURB-E** o legitimado proponente será responsável pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, previstos no §1º do artigo 31 desta 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**.

§1º 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**.

§2º As responsabilidades assumidas pelo legitimado proponente da **REURB-E**, previstas neste artigo, deverão ser formalizadas por Termo de Responsabilidade pela Reurb - **TRR**, a ser firmado entre o requerente da **REURB** e a **CPRF**, que se constituirá em título executivo e que poderá ser utilizado em juízo para execução das obrigações assumidas.

§3º Caso ocorra descumprimento do Termo de Responsabilidade pela Reurb - **TRR**, o compromissário deverá ser notificado para apresentar justificativa fundamentada, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação das sanções previstas no Termo de Compromisso e execução judicial, se for o caso.

Art. 34. Ficam isentos da Taxa de Processamento e Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse específico os lotes, com qualquer medida de área, ocupados por órgãos públicos Federais, Estaduais e Municipais, por templos religiosos de qualquer culto, quando utilizados especificamente para este fim, e instituições de assistência social sem fins lucrativos.

CAPITULO VI DO REQUERIMENTO E PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I Do Requerimento

Art. 35. Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana, os legitimados elencados no artigo 14 da Lei Nº. 13.465/2017.

§1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§2º O processo de **REURB** será iniciado por provocação dos legitimados ou de ofício pelo Município.





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

§3º Os legitimados poderão, nos casos de **REURB-S**, apresentar, quando do requerimento, ou informar que apresentarão, os elementos técnicos necessários à realização da **REURB-S**, devendo o requerimento 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**;

§4º Os legitimados requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo, classificado como **REURB-S**, no planejamento estratégico e orçamentário municipal, na forma do parágrafo único do artigo 8º desta Lei, quando não apresentarem todos os elementos técnicos necessários à execução da **REURB-S** ou quando não assumirem o custo da implantação da infraestrutura essencial, se houver.

Art. 36. Será indeferido o requerimento sobre única unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, admitindo-se novo pedido, ainda que individual, desde que complementado de forma que a regularização contemple o núcleo urbano informal consolidado.

Seção II

Processamento Administrativo da Reurb

Art. 37. O processo administrativo de regularização fundiária será protocolado junto ao Município e tramitado para a Comissão Permanente de Regularização Fundiária.

Art. 38. Deverão constar no requerimento a qualificação completa do legitimado e comprovação da sua condição; a delimitação e identificação do núcleo urbano, com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação; a sugestão de classificação acompanhada obrigatoriamente dos elementos caracterizadores do interesse social, se for o caso, e os documentos abaixo listados:

- I – declaração, sob as penas da lei, de que se trata de núcleo urbano informal consolidado;
- II- declaração, sob as penas da lei, de que a pretensa área a ser regularizadas está ou não situado em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei;
- III – declaração, sob as penas da lei, de que não se trata de núcleo urbano informal situado em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa;
- IV – declaração, sob as penas da lei, de que a pretensa área a ser regularizada está ou não totalmente ou parcialmente inserida em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais;





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

V - demais documentação referente à área a ser regularizada capazes de comprovar os elementos que autorizam o deferimento do seu pedido.

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.

Art. 39. Recebido o processo, a **CPRF** procederá à análise quanto ao cabimento da **REURB** pretendida, fixando a modalidade ou indeferindo o processamento do procedimento administrativo.

§1º. Deferido o pedido de processamento será instaurada a **REURB** e o requerente comunicado, por qualquer forma que comprove sua ciência, para apresentar os elementos técnicos previstos nos artigos 35 e 36 da Lei Nº. 13.465/2017 para prosseguimento do feito.

§2º. O requerente poderá ainda ser intimado para efetuar eventuais ajustes ou complementação da documentação apresentada, hipótese em que o prazo para análise da modalidade volta a correr por inteiro, a partir da apresentação da documentação exigida.

§3º. O não atendimento pelo legitimado proponente do comunicado para apresentar os elementos técnicos, ajustes ou complementação da documentação no prazo de 60 (sessenta) dias acarretará no indeferimento e arquivamento do pedido.

§4º. Instaurada a **REURB** a **CPRF** dará continuidade ao seu processamento, expedindo notificações aos titulares de domínio, ao loteador quando identificado, aos confinantes e aos terceiros eventualmente interessados para, se desejarem, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

Art. 40. A impugnação apresentada dentro do prazo previsto no §4º do artigo 39 desta Lei deverá estar fundamentada, contendo a exposição dos motivos da discordância, subscrita por legítimo interessado com sua completa identificação, qualificação e comprovação de domicílio.

§1º. A **CPRF**, responsável pela regularização fundiária, procederá a análise dos motivos da impugnação e decidirá acerca do prosseguimento do procedimento de **REURB**.

§2º. Rejeitada a impugnação pela **CPRF** e transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias da notificação do impugnante sem que este apresente recurso, a regularização prosseguirá.

§3º. Admitida à impugnação e recaiando a controvérsia sobre parte da área a ser regularizada, o procedimento de **REURB** poderá seguir em relação a parte não impugnada.





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

§4º. Admitida à impugnação sobre a totalidade da área a ser regularizada ou no caso de apresentação de recurso, poderá ser instaurado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§5º. Em caso de apresentação de recurso, não sendo o Município o legitimado proponente da REURB, o respectivo legitimado será intimado a apresentar contrarrazões no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 41. Fica criado o Núcleo de Solução de Conflitos – NSC, com o fim de apoiar à resolução consensual das impugnações apresentadas pelos notificados e dos conflitos entre os possíveis beneficiários do procedimento de titulação no âmbito da REURB.

Parágrafo Único. O modo de composição e funcionamento do Núcleo de que trata o *caput* deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 42. Saneado o procedimento de regularização fundiária pelo Presidente da CPRF, o Chefe do Poder Executivo proferirá decisão conclusiva que determinará a aprovação do projeto de regularização fundiária e a expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

Parágrafo Único. No caso de REURB-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a Certidão de Regularização Fundiária – CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua retirada, devendo, posteriormente, apresentar o protocolo a Comissão Permanente de Regularização Fundiária, sob pena de cancelamento da CRF.

Seção III Certificação do Beneficiário

Art. 43. Os processos de certificação do beneficiário deverão ser apresentados após a instauração da REURB e deverão ser instruídos com os seguintes documentos para a conferência pelo Município:

I - documento de identificação com foto do pretendido beneficiário;

II - comprovante de regularidade do CPF emitido pela Receita Federal;

III - certidão de nascimento, ou certidão de casamento, ou se for o caso, certidão de casamento com averbação do divórcio, e se viúvo acrescentar a certidão de óbito do cônjuge;

IV - contrato de compra e venda do imóvel ou recibo que comprove a posse, ou declaração de moradia, acompanhado de cópia de documento de identificação com foto e CPF das testemunhas;





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

V – declaração de que o lote não é objeto de ação possessória, reivindicatória ou outras ações declaratórias de direito real de propriedade (usucapião, adjudicação etc.)

VI - comprovante de residência atualizado, podendo ser utilizado o comprovante de fornecimento de serviços das concessionárias de serviço público no endereço do imóvel objeto da regularização.

Art. 44. Para os processos de certificação individual na **REURB-S** além dos documentos do artigo 43, deverão apresentar:

I - cadastro socioeconômico;

II - comprovante de renda familiar;

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

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

V – 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.

Art. 45. Nos processos de certificação individual de pessoas jurídicas, deverão ser apresentados os documentos listados no artigo 43 e 44, desta Lei, que forem cabíveis, bem como cópia de seus atos constitutivos, que demonstrem legitimidade para a titulação pretendida.

CAPÍTULO VII DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS IMÓVEIS AFORADOS E AFETADOS

Art. 46. Os imóveis públicos, para os quais tenham sido expedidos títulos de aforamento que não tenham sido levados à registro junto ao Cartório competente, poderão ser objeto de **REURB** junto ao Município.

Parágrafo Único. Para fins de registro, poderão haver unidades imobiliárias classificadas como **REURB-S** ou **REURB-E**, de acordo com critérios estabelecidos nesta Lei, independentemente da classificação geral do núcleo.

Art. 47. Na **REURB-E**, os ocupantes dos imóveis aforados e/ou afetados, deverão requerer o processamento da **REURB** do seu lote, bem como custear o valor da taxa do processamento da mesma e o pagamento da regularização dos imóveis aforados e/ou afetados.





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo Único. A taxa de processamento da **REURB** descrita no caput deste artigo, é devida em razão da aprovação pelo Município da planta da área em regularização contendo descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica.

Art. 48. A taxa de processamento da **REURB-E** de imóvel aforado e/ou afetado será calculada da seguinte forma:

I – áreas com até 10.000 m² (dez mil metros quadrados): 1,00 (um) **IRMG** por metro quadrado;

II - áreas acima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados): 0,25 (vinte e cinco centésimos) **IRMG** por metro quadrado sobre a metragem que exceder os 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Art. 49. O pagamento da regularização dos imóveis aforados e afetados será de 10 vezes à alíquota de 0,6% (seis décimos por cento) calculados sobre o valor venal territorial do lote, conforme a aplicação da seguinte fórmula: $(10 \times 0,6/100 \times VVT)$.

§1º. O valor apurado oriundo do caput deste artigo, poderá ser pago à vista, com desconto de 10% (dez por cento), ou parcelado em até 24 (vinte e quatro) vezes com parcela mínima de 100 (cem) **IRMG**.

§2º. A entrega do Título de Regularização Fundiária para fins de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis pelo beneficiário, fica condicionada a apresentação da quitação do pagamento da regularização fundiária, se pagamento à vista, ou da quitação da primeira parcela do valor devido, nos casos de parcelamento.

Art. 50. Ficam isentos do pagamento previsto no artigo 49 desta Lei, os lotes, com qualquer medida de área, ocupados por órgãos públicos Federais, Estaduais e Municipais, por templos religiosos de qualquer culto, quando utilizados especificamente para este fim, e instituições de assistência social sem fins lucrativos.

Art. 51. Ficam isentos do pagamento previsto nos artigos 48 e 49 desta Lei, os requerentes que comprovarem ser beneficiários da **REURB-S**.

Art. 52. Os valores referentes aos débitos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 49 desta Lei, serão incluídos em dívida ativa pela Secretaria Municipal da Fazenda, tornando-se passível de cobrança extrajudicial e ou judicial.

Art. 53. O requerimento de processamento da **REURB** deverá ser instruído com o comprovante de pagamento da taxa, no caso de **REURB-E**, e os seguintes documentos:

I – requerimento endereçado à **CPRF** para fins de recebimento e processamento do pedido de regularização;





MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

II – título de aforamento original ou certidão que conste informação de aforamento (quando for o caso), documentos de comprovação da posse de fato e cadeia dominial;

III – documento de identificação com foto do pretendido beneficiário;

IV – comprovante de regularidade do CPF emitido pela Receita Federal;

V – certidão de nascimento, ou certidão de casamento, ou se for o caso, certidão de casamento com averbação do divórcio, e se viúvo acrescentar a certidão de óbito do cônjuge;

VI – comprovante de renda familiar;

VII – comprovante de residência atualizado, podendo ser utilizado o comprovante de fornecimento de serviços das concessionárias de serviço público no endereço do imóvel objeto da regularização;

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;

X – declaração do beneficiário atestando tratar-se de imóvel utilizado para finalidade residencial ou mista de subsistência;

XI – outros documentos que a comissão julgar pertinentes.

§1º as declarações constantes dos incisos VIII, X e XI somente serão anexadas nos casos de REURB-S.

§2º Não preenchidos os requisitos, o requerimento será indeferido e negado processamento.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 54. A REURB poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

Art. 55. Os casos omissos nesta Lei observarão as disposições da Lei e Decreto Federal de Regularização Fundiária e poderão ser regulamentados por Decreto Municipal.





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 56. O pagamento da gratificação prevista no §1º do Art.10, será implementada 90 (noventa) dias após a vigência desta Lei.

Art. 57. Fica acrescida no Quadro de Renúncia Fiscal da Lei Municipal nº 4840/2023, para os exercícios de 2024, 2025 e 2026, a renúncia do percentual de 10% (dez por cento) do desconto a ser concedido no ato do pagamento a vista da regularização dos imóveis aforados e afetados, previsto no Art. 49, §1º desta Lei, conforme anexo único.

Art. 58. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Guarapari (ES), 18 de setembro de 2024.

EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES
Prefeito Municipal

Processo Administrativo Nº. 22.316/2024



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 320034003000340031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO ÚNICO
MF/Tabela 7 - DEMONSTRATIVO 7 – ESTIMATIVA E COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA
DE RECEITA

MUNICÍPIO DE GUARAPARI
LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS ANEXO DE METAS FISCAIS
ESTIMATIVA E COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA DE RECEITA
2024

AMF – Demonstrativo 7 (LRF, art. 4º, §2º, inciso V)

Tributo	Modalidade de	Setores Programas Beneficiário	Renúncia de Receita Prevista			Compensação
			2023	2024	2025	
Pagamento da regularização dos imóveis aforados e afetados	Isonção parcial	Proprietários de imóveis	R\$ 300.000,00	R\$2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	Conforme Art. 14, inciso I, da LC 101/2000, a previsão de renúncia foi considerado na estimativa da Lei Orçamentária.



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 320034003000340031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.