



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA-ES	
PROTOCOLO N° 28714/2023	
Recebido em:	24/05/2023
Horário:	08:24 horas
Rubrica:	

LEI N° 3.723, DE 17 DE MAIO DE 2023.

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA URBANA DE IMÓVEIS
PÚBLICOS E PRIVADOS
LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE
NOVA VENÉCIA-ES.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NOVA VENÉCIA – ESTADO DO ESPÍRITO
SANTO**, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo art. 44 da Lei Orgânica do Município,
faço saber que a Câmara Municipal de Nova Venécia **APROVOU** e eu **SANCIONO** a seguinte
Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei objetiva instituir, no Município de Nova Venécia-ES, normas gerais e procedi-
mentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb, a qual abrange medidas jurídicas,
urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais e
consolidados ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, que obedecerão
aos critérios fixados nesta lei, bem como na legislação federal aplicáveis à espécie.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 2º A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares 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.

Art. 3º 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 Nova Venécia-ES.

Art. 4º Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465/2017.

II - a usucapião, nos termos dos artigos 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); dos artigos 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV 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 art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro 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, gratuita ou onerosa, de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I 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; e

XV - a compra e venda.

Art. 5º A regularização fundiária urbana aplica-se a núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes, na forma desta lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 6º A regularização fundiária urbana de núcleos informais deverá observar os objetivos estabelecidos no art. 10 da Lei nº 13.465/2017.

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO

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;

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.

§ 1º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estado ou município, a Reurb observará, também os artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 3º É vedado exigir comprovação de pagamento ou quitação de tributos, entendidos como impostos, taxas, contribuições ou penalidades e demais figuras tributárias nos atos de Reurb.

Art. 8º A Reurb compreende as modalidades:

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;

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 inciso I deste artigo;

III - Reurb inominada – Reurb-I: regularização fundiária aplicável as glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta lei, conforme art. 69 da Lei nº 13.465/2017.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrares relacionados à Reurb-S, conforme estabelecido no art. 13 da Lei nº 13.465/2017.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação, conforme estabelecido no art. 13 da Lei nº 13.465/2017.

§ 3º Na Reurb, poderá se 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO

§ 4º O mesmo núcleo urbano poderá ser classificado com as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reub-S e o restante do núcleo por meio de Reurb - E.

§ 5º A classificação da modalidade da Reurb poderá ser alterada de modo individualizado, ou seja, de forma isolada por unidade autônoma ou imobiliária, de acordo com critérios estabelecidos nesta lei.

Art. 9º Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

I - a União, os estados e o município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

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

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

V - o Ministério Público.

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

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 10. A Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-S, é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Entende-se por população de baixa renda, para fins da Reurb-S, famílias com renda até cinco salários mínimos.

Art. 11. Na Reurb-S, mediante a legitimação fundiária e de posse, será concedida gratuitamente ao beneficiário, preferencialmente à mulher, desde que no processo sejam atendidas as seguintes exigências cumulativamente:

I - família cuja renda bruta mensal seja de até cinco salários mínimos;

II - tratar-se de imóvel utilizado para finalidade residencial ou mista de subsistência;

III - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou mesmo esteja em processo iminente de compra e venda de imóvel urbano ou rural;

IV - o beneficiário não tenha sido contemplado por mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto.

Parágrafo único. Nos casos de imóveis urbanos com finalidade não residencial, a concessão será onerosa.

Art. 12. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, durante ou após a execução da regularização fundiária, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.



91

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 13. A Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada nas hipóteses dos artigos 10 e 11 desta lei.

Art. 14. Os ocupantes situados nas áreas da gleba dominial do Município de Nova Venécia-ES que se enquadrarem em Reurb-E poderão adquirir a propriedade mediante pagamento, em favor do município, do valor do terreno a ser regularizado ou do percentual correspondente à sua respectiva fração ideal do valor total calculado, observado o disposto no art. 98 da Lei nº 13.465/2017, aplicando-se os seguintes percentuais do valor venal do lote obedecendo aos seguintes critérios:

I - unidades destinadas a uso residencial ou mista de subsistência: 1% (um por cento);

II - unidades destinadas a comércio, indústrias, prestação de serviços e outras sem destinação residencial: 2% (dois por cento).

§ 1º Para fins de cálculos da taxa de aprovação de regularização fundiária prevista no parágrafo anterior, será consultada a Secretaria de Fazenda do município para informar existência de cadastro e valor venal do imóvel.

§ 2º Não existindo cadastro imobiliário da unidade será providenciado o seu lançamento pela Secretaria de Fazenda do Município, para fins de aplicação dos incisos I e II do *caput* deste artigo.

§ 3º O valor da taxa de regularização fundiária poderá ser pago à vista, com desconto de 10% (dez por cento), ou a prazo corrigido, sem desconto, parcelado em até doze vezes.

§ 4º A entrega do título de regularização fundiária fica condicionada a apresentação da quitação integral da taxa de regularização fundiária, se pagamento à vista, ou da quitação da primeira parcela do valor devido, nos casos de parcelamento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

§ 5º Ficam isentos desta taxa, os lotes, com qualquer medida de área, ocupados por órgãos públicos federais, estaduais e municipais, por templos religiosos de qualquer culto, por sedes de movimentos comunitários e associações de moradores, e por entidades ambientais, culturais e filantrópicas. Todas as entidades devem estar devidamente constituídas e sem fins lucrativos.

§ 6º Os valores referentes aos débitos acima especificados e não quitados, serão incluídos em dívida ativa ao município, tornando-se passível de execução.

Art. 15. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação pela autoridade licenciadora do projeto.

Parágrafo único. O projeto de que trata o *caput* deverá observar as restrições à ocupação de áreas de risco, definidas pela Defesa Civil ou Secretaria de Obras do município assim como as demais restrições previstas na legislação federal, estadual e municipal.

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I

Da Apresentação do Processo de Regularização Fundiária

Art. 16. O processo administrativo de regularização fundiária será protocolado na prefeitura, contendo requerimento do legitimado indicando a modalidade de Reurb pretendida e a localização da área a ser regularizada.

§ 1º Recebido o processo, será analisado quanto ao cabimento da Reurb pretendida, deferindo ou não o acolhimento do pedido, no prazo de até trinta dias, podendo ser prorrogado por igual período.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º Sendo acolhido o pedido, será instaurada a regularização fundiária que deverá ser precedida da elaboração de projeto de regularização fundiária e projeto urbanístico de regularização fundiária, devendo atender, no mínimo, os elementos indicados nos artigos 35 e 36 da Lei nº 13.465/2017.

§ 3º Os processos de certificação individual deverão ser apresentados concomitantemente ao processo de regularização fundiária e deverão conter os seguintes documentos em cópia autenticada, dispensada se for apresentado no protocolo o documento original que permita a conferência pelo município:

I - documento de identificação com foto do pretendido beneficiário;

II - comprovante de regularidade do Cadastro de Pessoas Físicas – 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;

V - certidão negativa do Tribunal de Justiça quanto a existência de ação possessória, reivindicatória ou usucapião em nome dos beneficiários;

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.

§ 4º Para os processos de certificação individual na Reurb-S além dos documentos do § 3º deste artigo, deverão apresentar:

I - cadastro socioeconômico;

II - comprovante de renda familiar.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

§ 5º No caso de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, deverá ser apresentado original e cópia de seus atos constitutivos, que demonstrem legitimidade para promover a regularização fundiária pretendida.

§ 6º Para usufruir das garantias constantes na presente lei não é necessário que o beneficiário se encontre vinculado ou associado a qualquer entidade descrita no § 5º, em conformidade com o disposto no art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal.

§ 7º A regularização fundiária poderá ser implementada por etapas, podendo abranger bairro, quadra, ou lote, situado total ou parcialmente do núcleo urbano informal.

Art. 17. Em imóveis cujo núcleo esteja implantado em área pertencente à União ou ao Estado do Espírito Santo, bem como às respectivas entidades da administração pública indireta, a titulação dos moradores observará a legislação patrimonial respectiva, podendo o município agir como interveniente no requerimento de regularização fundiária.

Seção II

Do Procedimento de Regularização Fundiária

Art. 18. O processo contendo a documentação indicada no art. 16 desta lei será encaminhado à secretaria municipal responsável pelo programa de regularização fundiária, para análise da viabilidade do projeto e conferência da documentação entregue, no prazo de trinta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada.

§ 1º Caso não sejam preenchidos todos os requisitos do artigo o Poder Executivo Municipal deverá solicitar por escrito ao legitimado para que este entregue os documentos restantes no prazo de trinta dias, sob pena de arquivamento do processo.

§ 2º Cumpridas às exigências legais, será proferida decisão saneadora no processo de regularização fundiária, que determinará a expedição de notificações seguindo as diretrizes previstas no art. 31 da Lei nº 13.465/2017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Verificada a regularidade do procedimento de regularização fundiária, será proferida decisão conclusiva, no prazo de trinta dias, que determinará:

I - a aprovação do projeto de regularização fundiária;

II - o Poder Executivo Municipal publicará decreto de regularização fundiária, do qual deverá constar, no mínimo, a identificação da área regularizada e será registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição, acompanhado dos elementos indicados nos artigos 35 e 36 da Lei nº 13.465/2017.

III - a expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF de cada uma das unidades regularizadas.

§ 4º Fica instituída a Comissão Especial para Regularização Fundiária que será composta por cinco membros, dentre os quais necessariamente deverá ter:

I - um representante do setor jurídico;

II - um engenheiro;

III - um representante da Secretaria de Assistência Social; e

IV - dois escolhidos pelo Chefe do Executivo Municipal.

§ 5º A comissão especial prevista no parágrafo anterior terá por função realizar todo o procedimento previsto nesta lei e, principalmente, conduzir o programa quando iniciado pelo município ou, quando solicitado por terceiro interessado, conduzir o processo com análises e pareceres, se necessário.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19. Fica o Poder Executivo autorizado a promover o congelamento das áreas, por meio de decreto, com o qual proíbe novas construções e reformas, sem a prévia autorização em áreas urbanas nas seguintes situações:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

I - loteamentos irregulares ou clandestinos, em áreas particulares ou públicas;

II - áreas de risco, localizadas em áreas particulares ou públicas;

III - áreas de proteção ambiental;

IV - áreas de preservação permanente.

§ 1º Para a aprovação de empreendimento de futuro parcelamento do solo na área remanescente a que for objeto de Reurb, aplicam-se os requisitos urbanísticos, edilícios e ambientais fixados na legislação que dispõe sobre parcelamento e/ou uso e ocupação do solo urbano e nas legislações ambientais vigentes.

§ 2º Caberá, ainda, ao poder público municipal por interveniência da Secretaria Municipal de Obras, firmar parcerias e convênios, visando coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais irregulares, bem como coibir a ampliação das ocupações já existentes, função para a qual poderá solicitar colaboração da Procuradoria Geral do Município, quando necessária intervenção judicial para cessar as ocorrências.

§ 3º O município poderá firmar convênios com os demais entes federados que sejam proprietários de áreas localizadas no município com o objetivo de viabilizar a execução do processo de regularização fundiária com a consequente emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

Art. 20. O município, na qualidade de legitimado terá como prioridade a regularização fundiária dos projetos habitacionais de interesse social que tenha edificado, seja com recursos próprios ou por meio de convênio.

Art. 21. Não incide o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI sobre os imóveis beneficiados com programas de regularização fundiária, programas habitacionais ou decorrentes dos institutos jurídicos previstos no art. 4º desta lei.

Parágrafo único. A não incidência a que se refere o *caput* deste artigo diz respeito apenas a primeira transmissão do bem, sendo aplicada somente quando a regularização fundiária, encetada pelo município, estado ou União.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 22. Os bairros e etapas a serem realizadas a Reurb serão regulamentados por meio de decreto que definirá os objetivos previstos nesta lei.

Art. 23. Aplica-se à Reurb-I o art. 69 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 24. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do *caput* do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme art. 71 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 25. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a erigir placas que identificam o nome das ruas e bairros.

Art. 26. Os casos omissos nesta lei observarão as disposições da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 27. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Venécia, Estado do Espírito Santo, em 17 de maio de 2023; 69º de Emancipação Política; 17ª Legislatura.

ANDRÉ WILER SILVA FAGUNDES
PREFEITO