



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
"Deus seja louvado"

Vila Velha, ES, 09 de junho de 2022.

**MENSAGEM DE LEI Nº 041/2022**

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,

Encaminhamos para a apreciação de Vossas Excelências o Projeto de Lei que dispõe sobre a Política de Regularização Fundiária Urbana no Município de Vila Velha e dá outras providências.

A Reurb é disciplinada em âmbito Federal pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana.

A Reurb no Município de Vila Velha atualmente é regulamentada pela Lei nº 6.206, de 20 de agosto de 2019, que carece de institutos jurídicos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017, como a demarcação urbanística, a legitimação de posse, a remição de foro, dentre outros, impedindo a realização da regularização fundiária em toda sua plenitude.

Ressaltamos ainda que os procedimentos a serem utilizados nos processos de regularização fundiária atualmente dispostos na Lei nº 6.206/2019 não são claros, dificultando o entendimento dos munícipes.

Diante do exposto, certo da importância do Projeto de Lei em comento, solicitamos apreciação por essa H. Casa de Leis e posterior aprovação, *em regime de urgência*, e, na oportunidade reiteramos os protestos de admiração e apreço, aos dignos componentes dessa Câmara Municipal.

Atenciosamente,

**ARNALDO BORGIO FILHO**  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**PROJETO DE LEI Nº 041/2022**

**Dispõe sobre a Política de Regularização  
Fundiária Urbana no Município de Vila  
Velha-ES e dá outras providências.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE VILA VELHA**, Estado do Espírito Santo: Faço saber que o Povo, por intermédio de seus representantes, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I**  
**Da Regularização Fundiária Urbana - Reurb**

**Art. 1º** Fica instituída a Política de Regularização Fundiária no Município de Vila Velha-ES, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados, ao ordenamento territorial urbano do Município de Vila Velha, voltadas à adequação das habitações irregulares, loteamentos irregulares, e títulos de aforamento preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017.

§ 1º A regularização fundiária basear-se-á no direito social à moradia, no pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e no direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 2º As normas e procedimentos da Reurb somente poderão ser aplicados para aprovação de processos de regularização fundiária de núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e consolidados, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016, assim reconhecidos por ato exclusivo do Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Art. 2º** A política de Reurb no Município de Vila Velha tem como princípios a segurança jurídica das situações de posse mansa e pacífica em ocupações informais consolidadas, a sustentabilidade econômica, social e ambiental, a garantia do mínimo de ordenação territorial para ocupação e uso do solo de maneira eficiente e funcional e a garantia de infraestrutura básica para as comunidades regularizadas, devendo ainda observar os seguintes princípios que regem o procedimento:

**I.** identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los, assegurando a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

**II.** criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento urbano local, constituindo sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

*"Deus seja louvado"*

- III.** ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV.** promover a integração social, com a consequente geração de emprego e renda;
- V.** estimular à resolução consensual dos conflitos, reforçando a cooperação entre Município e sociedade;
- VI.** garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII.** garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII.** concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- IX.** prevenir e desestimular à formação de novos núcleos urbanos informais;
- X.** conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher, priorizando a aquisição definitiva da propriedade pelo particular;
- XI.** promover a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art. 3º** Para efeitos da regularização fundiária prevista nesta Lei, consideram-se:

- I. núcleo urbano:** assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente de estar situado em zona considerada rural ou urbana, no qual se podem identificar unidades imobiliárias individualizadas à semelhança de um loteamento urbano, ou unidade imobiliária autônoma inserida em contexto regularizado, independentemente da propriedade do solo;
- 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 e improvável reversão, em razão da sua integração ao contexto social e urbanístico do município, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e sua conexão com a malha viária oficial e a presença de equipamentos e serviços públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo poder executivo;
- IV. 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;
- V. 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 da legislação vigente, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
- VI. legitimação fundiária:** mecanismo de reconhecimento da aquisição originária



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

*"Deus seja louvado"*

do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

**VII. ocupante:** aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

**VIII. demarcação urbanística:** procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e/ou privados abrangidos pelo núcleo urbano informal, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de qualificar a natureza, o tempo das posses e 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.

**Parágrafo único.** Entende-se que há integração ao contexto social e urbanístico do Município quando, a despeito da não oficialidade, há uma percepção geral da existência e perenidade do núcleo urbano, caracterizadas por uma denominação local difundida na municipalidade, por uma liderança local representativa oficial e organizada, pela individualização das unidades imobiliárias por signos distintivos de localização, pela denominação oficial ou usual das vias de circulação, pela presença de equipamentos e serviços públicos ou privados que demonstrem a existência de uma dinâmica socioeconômica própria na comunidade.

**Art. 4º** Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências em normas urbanísticas e edificações municipais já existentes, salvaguardando a situação fática preexistente, mormente no que se refere às 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 edificações estabelecidos pela legislação municipal, sendo realizado por ato exclusivo do Chefe do Poder Executivo Municipal, após parecer técnico descritivo sobre as desconformidades urbanísticas do parcelamento informal.

**Art. 5º** 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, pelo Estado do Espírito Santo ou pelo Município de Vila Velha, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65, da Lei Federal 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.

**Art. 6º** Aplicam-se as disposições desta Lei aos núcleos urbanos informais consolidados localizados na zona rural e na zona de urbanização específica, desde que inseridos nos núcleos urbanos previstos no Plano Diretor do Município de Vila Velha e que as unidades imobiliárias neles localizados tenham área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, observado o disposto no art. 1º, da referida Lei Federal.

**Parágrafo único.** os núcleos de ocupação informal que tenham área inferior à fração



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

mínima de parcelamento quando em solo rural, poderão ser transformados em núcleos urbanos com o objetivo de regularização fundiária, e consequentemente inseridos no cadastro técnico do município para fins de cobrança de IPTU.

**Art. 7º** A Reurb compreende 2 (duas) modalidades:

**I** - *Reurb de Interesse Social (Reurb-S)* - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

**II** - *Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)* - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não qualificados na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**Parágrafo único.** A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

**Art. 8º** Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrais relacionados à Reurb-S e no que couber à Reurb-E.

**Art. 9º** Na Reurb, o Município 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, desde que atendida a legislação municipal quanto a implantação de usos não residenciais, e cumpridos os objetivos da presente Lei.

**Art. 10.** 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, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a 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.

## **Seção II**

### **Dos legitimados para requerer a Reurb**

**Art. 11.** Poderão requerer a Reurb:

**I** - o Município, de ofício, diretamente ou por meio de entidade da Administração Pública Indireta;

**II** - a União e o Estado do Espírito Santo diretamente ou por meio de entidades da Administração Pública Indireta;

**III**- 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;

**IV**- os proprietários, loteadores ou incorporadores;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

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

VI- o Ministério Público.

§ 1º 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.

§ 2º Os legitimados de que trata o inciso II, deste artigo, somente poderão requerer a instauração de Reurb quando os imóveis ocupados forem de sua própria titularidade.

§ 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, e deverá ser instruída com a respectiva certidão de registro do imóvel com data máxima de 30 dias, anterior à data do requerimento, emitida pelo Cartório competente.

**CAPÍTULO II**  
**DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

**SEÇÃO ÚNICA**  
**Disposições Gerais**

**Art. 12.** O Município poderá se utilizar, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, dos seguintes institutos jurídicos:

**I-** a demarcação urbanística;

**II-** a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

**III-** o usucapião, em qualquer de sua modalidade, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

**IV-** a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º, do art. 1.228, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

**V-** a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

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

**VII-** a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV, do art. 2º, da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

**VIII-** o direito de preempção, nos termos do inciso I, do art. 26, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- IX-** a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III, do art. 35, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- X-** a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º, do art. 1.228, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- XI-** a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XII-** a alienação de imóvel pela Administração Pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea "f", do inciso I, do art. 17, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XIII-** a doação;
- XIV-** a compra e venda;
- XV-** a Remição do Foro.

**CAPÍTULO III**  
**DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

**Seção I**  
**Das etapas do processo de Regularização Fundiária Urbana**

**Art. 13.** O processo de Reurb no Município de Vila Velha obedecerá às seguintes etapas, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se, supletivamente, da legislação federal e municipal vigentes:

- I-** requerimento do legitimado dirigido à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade ou outra que venha a substituí-la na condução da Regularização Fundiária do Município de Vila Velha;
- II-** instrução preliminar do Processo da Reurb;
- III-** instauração da Reurb;
- IV-** classificação da Reurb;
- V-** elaboração de Projeto de Regularização Fundiária e Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária, devendo atender, no mínimo, os elementos indicados no artigo 38 desta Lei.
- VI-** Parecer Técnico sobre o Projeto de regularização fundiária urbana;
- VII-** Saneamento do processo administrativo
- VIII-** aprovação do processo de regularização fundiária pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade ou outra que venha a substituí-la na condução da Regularização Fundiária do Município de Vila Velha;
- IX-** expedição da CRF;
- X-** registro da Reurb.

**Parágrafo único.** Na Reurb requerida pela União ou pelo Estado do Espírito Santo, a classificação prevista no inciso IV, do *caput* deste artigo, regulamentada na forma



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

da Seção VI, desta Lei, será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

**Art. 14.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com a União, ou outras entidades e instituições, com vistas a cooperar para o perfazimento do fim colimado nesta Lei.

**Seção II**

**Da responsabilidade pela elaboração e custeio das etapas do processo de Regularização Fundiária Urbana**

**Art. 15.** A elaboração e o custeio das etapas do processo de regularização fundiária urbana obedecerão aos seguintes critérios, observada a classificação de que trata a Seção VI, do Capítulo III, desta Lei:

**I-** na Reurb-S operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público;

**II-** na Reurb-S operada sobre área de titularidade privada, caberão ao Município de Vila Velha, observado o disposto no art. 11, § 3º, desta Lei;

**III-** na Reurb-E caberão aos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, independentemente da titularidade sobre a área.

**IV-** na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 1º Na Reurb-S operada sobre áreas de titularidade da União ou do Estado do Espírito Santo, a elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária poderão ser assumidos pelo Município de Vila Velha, a seu critério, desde que a propriedade da área seja transmitida ao Município a título gratuito, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado para divisão de responsabilidades pela implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§ 2º Na Reurb-S a responsabilidade pela elaboração e o custeio das etapas do processo de regularização fundiária poderão ser assumidos por qualquer legitimado, mediante manifestação formal daquele que assumir o ônus e com a anuência do ente público.

**Seção III**

**Do requerimento para instauração da Reurb**

**Art. 16.** Sem prejuízo do art. 13, desta Lei, o requerimento para instauração da Reurb deverá conter:

**I** - descrição sucinta do histórico da ocupação, contendo as origens, processo de consolidação, usos predominantes do solo ocupado, quantidade de imóveis individualizados existentes, infraestrutura urbana e equipamentos públicos existentes,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

*"Deus seja louvado"*

obras públicas em andamento, serviços públicos disponíveis, indicação de problemas ambientais, áreas de risco e de áreas de preservação permanente, listagem dos ocupantes devidamente identificados e qualificados em planilha modelo a ser fornecida pelo Município;

**II** - descrição sintética da localização e do perímetro (gleba) que se pretende regularizar, com planta, coordenadas, croquis e memoriais descritivos, referenciadas ao sistema nacional vigente, se possíveis;

**III**- indicação de eventuais proprietários conhecidos do núcleo urbano (gleba) e dos confrontantes;

**IV**- cópia da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel sendo atualizada a menos de 30 (trinta) dias da(s) área(s) nas quais está a ocupação objeto do pedido de Reurb, caso seja possível;

**V** - indicação de em qual modalidade é classificada a Reurb, conforme classificação de que trata a Seção VI do capítulo III, desta Lei.

§ 1º Não atendidos pelo legitimado requerente os requisitos deste artigo, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade ou outra que venha a substituí-la na condução da Regularização Fundiária do Município de Vila Velha; devolverá o pedido com instruções para complementação da documentação do requerimento, que deverá ser atendido no prazo de 30 dias, prorrogável à critério do Poder Público Municipal por mais 30 dias, sob pena de indeferimento e arquivamento do processo.

§ 2º A indicação de classificação feita pelo legitimado requerente na forma do inciso V, deste artigo, não vincula o Município de Vila Velha.

**Seção IV**

**Da instrução preliminar do Procedimento de Reurb**

**Art. 17.** Recebido o requerimento de instauração da Reurb, comprovada que a ocupação é anterior a 22 de dezembro de 2016, e estando preenchidos os requisitos previstos no art. 11, desta Lei, serão adotadas as seguintes providências:

**I** - serão avaliadas as informações prestadas pelo requerente e, caso necessário, serão complementadas com dados e informações disponíveis sobre a ocupação contidas nos bancos de dados da própria Prefeitura de Vila Velha;

**II** - Será elaborado um relatório descritivo com as características que indiquem a integração do núcleo urbano a ser regularizado (da ocupação informal) ao contexto social e urbanístico do Município e sua irreversibilidade, indicando o tempo conhecido de ocupação, natureza das edificações, indicação das vias de circulação e sua eventual integração à malha viária oficial da Cidade, presença de equipamentos públicos e serviços urbanos como transporte coletivo, coleta de lixo e outros;

**III**- a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade ou outra que venha a substituí-la na condução da Regularização Fundiária do Município de Vila Velha; providenciará a notificação dos titulares de domínio, e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

*"Deus seja louvado"*

endereço que constar da matrícula ou da transcrição ou qualquer outro endereço conhecido, para que estes, querendo, apresentem impugnação à regularização fundiária, no prazo comum de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento da notificação.

§ 1º Eventuais titulares de domínio, ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação ao procedimento deregularização fundiária, no prazo comum de 30 (trinta) dias a contar da data de publicação.

§ 2º O edital de que trata o § 1º, deste artigo, conterà a descrição que permita a identificação da área a ser regularizada e seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a regularização fundiária urbana.

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto da regularização fundiária, é facultado ao legitimado prosseguir, com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Art. 18.** Na hipótese de apresentação de impugnação, o processo de regularização fundiária urbana será suspenso e o município adotará todos os procedimentos judiciais e extrajudiciais de composição do conflito.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela Reurb, deverá informá-la ao Município de Vila Velha, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de regularização de que trata o *caput* deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o *caput* deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º É facultado ao legitimado requerente promover a alteração da área objeto de Reurb ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

**Art. 19.** Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade ou outra que venha a substituí-la na condução da Regularização Fundiária do Município de Vila Velha; reunirá as informações colhidas e opinará sobre a viabilidade técnica e o preenchimento dos requisitos para prosseguimento do processo de Reurb.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

**Art. 20.** Concluída a Reurb, serão incorporadas, automaticamente, ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

**Seção V**

**Da decisão sobre a instauração da Reurb**

**Art. 21.** Estando preenchidos os requisitos de que trata o art. 1º e seus parágrafos, desta Lei, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade ou outra que venha a substituí-la na condução da Regularização Fundiária do Município de Vila Velha; decidirá se a ocupação informal é existente e consolidada para fins de aplicação da Reurb, bem como decidirá sobre a oportunidade e conveniência de instauração do procedimento.

**Seção VI**

**Da classificação da Reurb**

**Art. 22.** A Reurb será classificada, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, em uma das seguintes 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 por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**Parágrafo único.** A classificação da Reurb visa à identificação dos responsáveis pela elaboração e custeio das etapas do processo de regularização fundiária, implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Art. 23.** Para fins de classificação da Reurb, será elaborado parecer técnico-social da ocupação informal consolidada que incluirá a listagem dos ocupantes e a respectiva renda média familiar.

**Art. 24.** Para a classificação da Reurb poderão ser observadas também as seguintes características da ocupação informal consolidada:

**I** - histórico da formação da ocupação;

**II** - tipologia predominante das construções.

**Parágrafo único.** Presumem-se classificadas como Reurb-S o processo de regularização fundiária de ocupações informais localizadas em áreas declaradas de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

*"Deus seja louvado"*

interesse social para fins de desapropriação pelo Município de Vila Velha que tenham como finalidade o assentamento de famílias de baixa renda.

**Art. 25.** Fica dispensada a classificação da Reurb pelo Município de Vila Velha quando a regularização é operada sobre área de titularidade privada e o legitimado classificá-la na modalidade Reurb-E.

**Art. 26.** No mesmo núcleo urbano informal consolidado poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que parte seja ocupada predominantemente por população de baixa renda, a ser regularizada por meio de Reurb-S, e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

**Art. 27.** Independentemente da classificação da Reurb da ocupação informal, o Município poderá classificar de forma diversa unidades imobiliárias autônomas residenciais ou não residenciais integrantes do núcleo urbano informal, quando as características dessa unidade autônoma não forem compatíveis com a classificação dada à ocupação informal, observado o que dispõe o art. 37, desta Lei, referente aos requisitos para averbação do auto de demarcação urbanística.

**Parágrafo único.** Aplica o disposto neste artigo ao beneficiário da Reurb que esteja nas seguintes condições:

- I** - seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II** - já tenha sido contemplado com imóvel urbano regularizado no âmbito de uma Reurb, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
- III** - esteja usando o lote para fins não residenciais, salvo se o uso dado for atividade econômica desubsistência, na forma regulamentada pelo Município.

### **Seção VII**

#### **Da Cobrança de taxas par a Reurb**

**Art. 28.** Na Regularização Fundiária de Interesse Social, a legitimação fundiária será concedida gratuitamente ao beneficiário, preferencialmente à parte mulher, desde que no processo sejam atendidas as seguintes exigências cumulativamente:

- I** - cuja família tenha renda bruta mensal de até cinco salários mínimos, bem como aposentados e pensionistas que possuam renda mensal equivalente;
- II** - tratar-se de imóvel utilizado para finalidade residencial ou mista de subsistência.
- III** - o lote ocupado deverá ser igual ou inferior a 400 (quatrocentos) metros quadrados;
- IV** - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou mesmo esteja em processo iminente de compra ou venda de imóvel urbano ou rural;
- V** - o beneficiário não tenha sido beneficiado por mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

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

**Art. 29.** Nas hipóteses em que os beneficiários da Reurb-S não atendam às exigências previstas nos incisos I, II e III do artigo 28, a Taxa de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Social é fixada nos seguintes percentuais do valor venal do imóvel 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:

a) Lotes até 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados): 1%;

b) Lotes acima de 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados): 2%.

§ 1º Os valores das Taxas arrecadadas por Regularização Fundiária de Interesse Social serão destinados a conta específica do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 2º O valor da taxa de Regularização Fundiária na Reurb-S poderá ser pago à vista, com desconto de 8% (oito por cento), ou a prazo, sem desconto, parcelado em até 6 (seis) vezes, com parcela mínima no valor de 30 (trinta) VPRM (Valor Padrão de Referência do Tesouro Municipal).

§ 3º A entrega da Certidão de Regularização Fundiária fica condicionada a quitação da última parcela do valor devido, nos casos de parcelamento.

§ 4º Para fins de cálculos da taxa de Regularização Fundiária prevista no parágrafo anterior, será consultada a Coordenação Municipal de Tributos Imobiliários para informar existência de cadastro e valor venal do imóvel.

§ 5º Os valores referentes as taxas eventualmente parceladas quando não quitadas, serão incluídos em dívida ativa do Município, que realizará sua cobrança pelos meios próprios.

§ 6º 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.

**Art. 30.** A Taxa de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Específico é exigível pelo reconhecimento outorgado pela Prefeitura, mediante aprovação dos respectivos projetos de regularização fundiária.

§ 1º Nenhum projeto de regularização fundiária poderá ser executado sem prévio pagamento da taxa de que se trata esta seção.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

*"Deus seja louvado"*

§ 2º A Taxa de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Específico é fixada nos seguintes percentuais do valor venal do imóvel obedecendo aos seguintes critérios:

**I** - Unidades destinadas a uso residencial ou mista de subsistência: 2% (dois por cento);

**II** - Unidades destinadas a Comércio, Indústrias, Prestação de Serviços e outras sem destinação residencial: 3% (três por cento).

§ 3º Os valores das Taxas arrecadadas por Regularização Fundiária de Interesse Específico serão destinados a conta específica do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 4º Para fins de cálculos da taxa de aprovação de regularização fundiária prevista no parágrafo anterior, será consultada a Coordenação Municipal de Tributos Imobiliários para informar existência de cadastro e valor venal do imóvel.

§ 5º O valor da Taxa de Regularização Fundiária poderá ser parcelado em até 6 (seis) vezes, com parcela mínima no valor correspondente a 60,00 (sessenta) VPRTM (Valor Padrão de Referência do Tesouro Municipal), por parcela, e com 8% (oito por cento) de desconto para pagamento à vista.

§ 6º A entrega da Certidão de Regularização Fundiária fica condicionada a quitação da última parcela do valor devido, nos casos de parcelamento.

§ 7º Os valores referentes aos débitos acima especificados quando não quitados, serão incluídos em dívida ativa do Município, que realizará sua cobrança pelos meios próprios.

§ 8º 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.

**Seção VIII**

**Da elaboração do Projeto Básico de Regularização Fundiária**

**Subseção I**

**Da Demarcação Urbanística**

**Art. 31.** Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade ou outra que venha a substituí-la na condução da Regularização Fundiária do Município de Vila Velha, nos casos de REURB-S ou o legitimado requerente nos casos de REURB-E, providenciará a demarcação urbanística da área da Reurb, consistente no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

*"Deus seja louvado"*

**Art. 32.** O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

**I** - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

**II** - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

**Parágrafo único.** O auto de demarcação deverá estar acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável pelo projeto.

**Art. 33.** Caso no procedimento de demarcação urbanística sejam identificados titulares de domínio e confrontantes diversos daqueles notificados na forma do art. 18, III, desta Lei, o Município notificará estes titulares de domínio e confrontantes identificados quando da demarcação, utilizando-se o mesmo procedimento previsto naquele artigo.

**Parágrafo único.** Na hipótese de apresentação de impugnação ao procedimento de demarcação urbanística, o processo de regularização será suspenso e o município adotará todos os procedimentos judiciais e extrajudiciais de composição do conflito.

**Art. 34.** O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

**I** - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

**II** - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

**III** - domínio público.

**Art. 35.** A demarcação urbanística não constitui condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

**Art. 36.** Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade ou outra que venha a substituí-la na condução da Regularização Fundiária do Município de Vila Velha.

**Art. 37.** Após a aprovação, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas, na forma do art. 22, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Parágrafo único.** No requerimento para averbação do auto de demarcação, o legitimado informará:

- I** - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
- II** - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e
- III**- a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

**Subseção II**  
**Do Projeto Básico de Regularização Fundiária**

**Art. 38.** Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade ou outra que venha a substituí-la na condução da Regularização Fundiária do Município de Vila Velha, nos casos de REURB-S ou o legitimado requerente nos casos de REURB-E, deverá elaborar um projeto de regularização fundiária da ocupação informal a ser regularizada, que conterá, no mínimo:

- 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, 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**- projeto urbanístico;
- IV**- memoriais descritivos;
- V** - indicação da existência de áreas em situação de risco de desastre e áreas de preservação permanente;
- VI**- indicação da situação ambiental da ocupação;
- VII** - descrição da infraestrutura urbana já existente.

§ 1º O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

§ 2º A exigência de demonstração das construções existentes nas unidades imobiliárias a serem regularizadas estará satisfeita com a indicação no pré-projeto dos tipos de obra eventualmente erguidos nos lotes a serem regularizados.

**Art. 39.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

- I** - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

*"Deus seja louvado"*

projetadas;

**II** - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

**III** - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

**IV** - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

**V** - de eventuais áreas já usucapidas;

**VI** - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

**VII** - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

**VIII** - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

**IX** - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município em Decreto Regulamentar.

§ 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

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

**II** - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

**III** - rede de energia elétrica domiciliar;

**IV** - soluções de drenagem, quando necessário; e

**V** - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º A Reurb poderá ser realizada em etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 4º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação 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 –, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 5º Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

**Seção IX**

**Do Parecer Técnico-Descritivo sobre o Projeto de Regularização Fundiária**

**Art. 40.** Concluído o Projeto Básico de Regularização Fundiária, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade ou outra que venha a substituí-la na condução da Regularização Fundiária do Município de Vila Velha, terá o prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, conforme a complexidade do projeto, para emissão de parecer técnico-descritivo prévio.

**Art. 41.** O parecer técnico-descritivo prévio deverá observar se o Projeto Executivo de Regularização Fundiária possui:

- I** - as indicações técnicas do projeto de regularização fundiária;
- II** - as desconformidades urbanísticas da ocupação informal objeto de regularização fundiária urbana em relação a legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- III**- indicação de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- IV**- indicação da presença de áreas em situação de risco geotécnica, de inundações ou de outros riscos especificado em lei e áreas de preservação permanente;
- V** - proposta de medidas de compensação urbanística e ambientais quando necessárias;
- VI**- medidas de adequação para correção das desconformidades urbanísticas, quando necessárias;
- VII** - medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII** - indicação de implantação de obras de infraestrutura essencial, quando necessárias, conforme §1º do art. 39, desta Lei.

**Art. 42.** Não se conformando o legitimado requerente com as exigências e indicações do parecer técnico- descritivo prévio, ou não podendo satisfazê-las, justificará a inconformidade e a impossibilidade por escrito, indicando soluções alternativas, se for o caso.

**Art. 43.** O projeto de regularização fundiária conterà, além dos requisitos previstos nos arts. 38 e 39, desta Lei:

- I** - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- II** - estudo técnico ambiental, quando for o caso;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**III-** cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver;

**IV-** termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso III, deste artigo;

**V -** a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

**VI-** a listagem com nomes dos ocupantes aos quais serão transmitidos os imóveis a serem regularizados e a respectiva unidade imobiliária, o instrumento da Reurb utilizado, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação, conforme planilha a ser fornecida pelo Município.

**Seção X**

**Da aprovação do processo de Regularização Fundiária Urbana**

**Art. 44.** Verificada a regularidade do procedimento de regularização fundiária, será proferida decisão conclusiva que determinará:

**I -** a aprovação do projeto de regularização fundiária;

**II -** o encaminhamento do processo para a Secretaria Municipal de Governo para fins de publicação do Decreto de regularização Fundiária Municipal a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis; e

**III-** a identificação dos ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana a ser regularizada, e os respectivos direitos reais dos mesmos.

**Seção XI**

**Da emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF**

**Art. 45.** A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o ato administrativo material que encerra o processo de regularização fundiária urbana, que acompanhará o projeto aprovado e deverá conter:

**I -** o decreto de aprovação da Reurb;

**II -** o nome do núcleo urbano regularizado;

**III-** a localização;

**IV-** a modalidade da regularização;

**V -** as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

**VI-** a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

**VII -** a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por qualquer título, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

**Art. 46.** Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentado pelo Município ou entes da Administração Indireta.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 47.** O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

**Art. 48.** As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

**Art. 49.** As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99, da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 50.** Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

**Art. 51.** Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

**Art. 52.** Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

**Art. 53.** Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Poder Público Municipal.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos no *caput* deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

**Art. 54.** Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e do Projeto de Regularização Fundiária deverão seguir a regulamentação prevista na legislação federal vigente.

**CAPÍTULO IV**  
**DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**Art. 55.** O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido por um dos legitimados diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e obedecerá ao disposto nos arts. 13, 17, parágrafo único, e no Capítulo IV, do Título II, todos da Lei Federal nº 13.465, de 11.07.2017.

**Parágrafo único.** Após aprovado, o processo deverá ser encaminhado à Secretaria



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

Municipal de Finanças para cadastramento das novas unidades imobiliárias para fins de lançamento dos tributos municipais.

**CAPÍTULO V**  
**DA IMPLANTAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DA REURB**

**Art. 56.** 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, segundo o cronograma de obras e serviços aprovado junto com o projeto de Reurb.

**Parágrafo único.** A não implantação das obras e serviços de infraestrutura no cronograma aprovado na Reurb, quando o responsável pelas obras for um legitimado particular, implica a responsabilidade civil e administrativa.

**CAPÍTULO VI**  
**Seção I**  
**Disposições especiais para processos de Reurb-E**

**Art. 57.** Na Reurb-E, promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor de mercado da unidade imobiliária regularizada, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

**§ 1º** Enquanto não efetuado o pagamento pela unidade imobiliária regularizada, na matrícula aberta para a unidade, permanecerá constando a propriedade do Ente Público, podendo o Ente Público cobrar uma remuneração pela ocupação, na forma de lei específica, ou reivindicar o imóvel, na forma da lei civil.

**§ 2º** As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

**§ 3º** Havendo acordo entre o particular e o Poder Público, a matrícula viciada poderá ser aproveitada, mediante a averbação, ou o registro, conforme o caso, da Reurb havida na respectiva unidade imobiliária.

**§ 4º** O pagamento a que se refere o *caput* deste artigo poderá ser parcelado em até 6 (seis) vezes, mediante requerimento do interessado, sendo concedido um desconto de 8% (oito por cento) para pagamento a vista.

**§ 5º** A emissão da Certidão de Regularização Fundiária fica condicionada a quitação da última parcela do valor devido, nos casos de parcelamento.

**§ 6º** Os valores referentes aos débitos acima especificados quando não quitados, serão incluídos em dívida ativa do Município, que realizará sua cobrança pelos meios próprios.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

*"Deus seja louvado"*

§ 7º As disposições do presente artigo não se aplicam à REURB que se utilize de remição de foro, sendo a mesma regida pelos artigos 69 a 74 desta lei.

**Art. 58.** Na Reurb-E, o município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I** - implantação dos sistemas viários;
- II** - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III**- implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

**Parágrafo único.** Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

**Seção II**  
**Da legitimação fundiária**

**Art. 59.** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

- 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.

§ 2º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 3º Na Reurb-S de imóveis públicos do Município, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

*"Deus seja louvado"*

§ 4º Poderá o Poder Público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

§ 5º A legitimação fundiária poderá ser aplicada à Reurb-E, desde que respeitados os requisitos para a legitimação fundiária da Reurb-S.

**Art. 60** O título de legitimação fundiária poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

**Art. 61.** A legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei, até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 62.** Por meio da Legitimação Fundiária, o beneficiário adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

**Seção III**  
**Da legitimação de posse**

**Art. 63.** A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da legislação federal vigente.

**Parágrafo único.** A legitimação de posse aplicar-se-á aos ocupantes que já possuírem imóveis urbanos decorrentes de títulos concedidos pelo Poder Público e por ele reconhecido, desde que não estejam matriculados e registrados no cartório de registro de imóveis competente.

**Art. 64.** Os ocupantes que estiverem há 5 (cinco) anos no imóvel urbano, antes da data da publicação desta Lei, estarão aptos a legitimação fundiária e serão regularizados, mediante pagamento de um valor a ser fixado, a ser estabelecida por norma do Município.

**Art. 65.** A legitimação de posse somente se aplica em áreas privadas e pode ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

**Art. 66.** Após 5 (cinco) anos, a legitimação de posse será convertida automaticamente em propriedade, não sendo necessária provocação ou prática registral, desde que atendidos os requisitos desta Lei.

**Art. 67.** A unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

**Art. 68.** O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público Municipal quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

**Seção IV**  
**Da remição do foro**

**Art. 69.** O Município poderá utilizar o procedimento de remição do foro, para áreas em que não houveram registro imobiliário da enfiteuse, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

**Art. 70.** O auto de remição do foro deve ser instruído com os seguintes documentos:

- I** - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
- II** - Certidão do registro do imóvel atualizada;
- III**- Título do aforamento;
- IV** - Certidão de resgate do aforamento.

**Parágrafo único.** Caso o foreiro seja falecido, o requerente deverá comprovar sua condição de herdeiro por meio de cópia do inventário e partilha dos direitos sucessórios sobre a área pleiteada.

**Art. 71.** Para que seja possível a inclusão do imóvel aforado na CRF, devem ser cumpridos os requisitos constantes nos títulos originais de aforamento, bem como os constantes da Lei Municipal 1.562/75, não sendo possível regularizar:

- I**- o aforamento decorrente de transmissão “inter-vivus” de domínio útil de terreno da Prefeitura, sem prévia anuência do órgão Municipal competente;
- II**- o aforamento sem a respectiva certidão de resgate.

**Art. 72.** Apresentado o auto com os documentos necessários, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade ou outra que venha a substituí-la na condução da Regularização Fundiária do Município de Vila Velha, notificará os confrontantes, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço contido na matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

**§ 1º** Os confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

*"Deus seja louvado"*

querendo, apresentem impugnação, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º O edital será publicado, preferencialmente, no Diário Oficial do Município.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o auto de remição do foro.

§ 4º A critério do requerente, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 5º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

**Art. 73.** A Taxa de Aprovação de Regularização Fundiária que se utilize de Remição de Foro é exigível pelo reconhecimento outorgado pela Prefeitura, mediante aprovação do procedimento de remição de foro.

§ 1º Nenhum projeto de regularização fundiária em que se utilize remição de foro poderá ser executado sem prévio pagamento da taxa de que se trata este artigo.

§ 2º A Taxa de Aprovação de Regularização Fundiária em que se utilize remição de foro é fixada nos seguintes percentuais do valor venal do imóvel obedecendo aos seguintes critérios:

**I** - Unidades destinadas a uso residencial ou mista de subsistência: 2% (dois por cento);

**II** - Unidades destinadas a Comércio, Indústrias, Prestação de Serviços e outras sem destinação residencial: 3% (três por cento).

§ 3º Os valores das Taxas arrecadadas por Regularização Fundiária em que se utilize remição de foro serão destinados a conta específica do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 4º Para fins de cálculos da taxa de aprovação de regularização fundiária prevista no parágrafo anterior, será consultada a Coordenação Municipal de Tributos Imobiliários para informar existência de cadastro e valor venal do imóvel.

§ 5º O valor da Taxa de Regularização Fundiária poderá ser parcelado em até 3 (três) vezes, com parcela mínima no valor correspondente a 60,00 (sessenta) VPRTM (Valor Padrão de Referência do Tesouro Municipal), por parcela, e com 8% (oito por cento) de desconto para pagamento à vista.

§ 6º A entrega da Certidão de Regularização Fundiária fica condicionada a quitação da última parcela do valor devido, nos casos de parcelamento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§ 7º Os valores referentes aos débitos acima especificados quando não quitados, serão incluídos em dívida ativa do Município, que realizará sua cobrança pelos meios próprios.

§ 8º 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.

**Art. 74.** Ao final do procedimento, será expedida a CRF para fins de registro junto ao Cartório de Registro de Imóvel competente.

**CAPÍTULO VII**  
**DO DIREITO REAL DE LAJE**

**Art. 75.** O direito real de laje é aquele em que o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção, a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. Parágrafo único. O direito real de laje pode ser sobre imóveis públicos ou privados.

**Art. 76.** Para o direito real de laje será aberta uma matrícula independente.

**Art. 77.** O direito real de laje será regido pela legislação federal vigente

**CAPÍTULO VIII**  
**DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

**Art. 78.** Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

**Art. 79.** Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do Habite-se, o qual é substituído pela CRF, e no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Parágrafo único.** As certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias poderão ser dispensadas caso o requerente do processo de Reurb-E não seja o responsável ou coobrigado pelo recolhimento dos valores.

**CAPÍTULO IX**  
**DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES OU CONDOMÍNIOS POR**  
**UNIDADES AUTÔNOMAS**

**Art. 80.** Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

**Parágrafo único.** A Reurb para o condomínio urbano simples ou condomínio por unidade autônomas será regida pela legislação federal e municipal vigente.

**CAPÍTULO X**  
**DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 81.** Em terrenos, em que partes designadas de lotes são de propriedade exclusiva e partes são propriedade de uso comum dos ocupantes poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio de lotes, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas na matrícula, a parte do terreno ocupada pelos lotes de utilização exclusiva, e as partes de utilização comum dos ocupantes .

**Parágrafo único.** A Reurb, para condomínio de lotes será regida pela legislação federal e municipal vigente.

**CAPÍTULO XI**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 82.** A Reurb será efetuada prioritariamente nas zonas especiais de interesse social - ZEIS.

**Art. 83.** Esta Lei será regulamentada, naquilo que couber, por ato do Poder Executivo Municipal, mas a sua eventual lacuna não impedirá o processamento da Reurb, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

**Art. 84.** Os processos de reurb protocolados antes da vigência desta lei, poderão, a critério do requerente ser analisados na forma da lei vigente á época.

**Parágrafo único.** As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária, iniciados antes da publicação desta lei, quando solicitado pelo requerente.

**Art. 85.** O requerente da Reurb poderá solicitar que a mesma seja implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, mediante



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

*"Deus seja louvado"*

análise e autorização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade ou outra que venha a substituí-la na condução da Regularização Fundiária do Município de Vila Velha;.

**Art. 86.** O beneficiário de imóvel regularizado no âmbito de uma Reurb-S não poderá transferir voluntariamente o imóvel regularizado pelo período de 10 (dez) anos a contar do registro do instrumento no cartório de imóveis.

**Parágrafo único.** No título a ser fornecido pelo Município deverá constar a condição prevista no caput deste artigo para fins de averbação na matrícula do imóvel.

**Art. 87.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 88.** Revogam-se as disposições em contrário em especial a Lei nº 6.206/2019.

Vila Velha, ES, 09 de junho de 2022.

**ARNALDO BORGIO FILHO**  
Prefeito Municipal