



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

LEI N.º 2.552/2014

## “INSTITUI NOVO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL E ESPECÍFICO NO MUNICÍPIO DE IÚNA - ES”

Como Prefeito Municipal de Iúna, Estado do Espírito Santo, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos urbanos e a 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. 2º** Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 100 (cem) habitantes por hectare e malha viária implantada, e que tenha, no mínimo, 05 (cinco) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

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

III - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV - legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI - assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

- a) que tenham preenchido os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;
- b) de imóveis situados em ZEIS; ou
- c) em áreas do Município declaradas de interesse do serviço público.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

VIII - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII.

**Art. 3º** Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei 10. 257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população predominantemente de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V- concessão do título preferencialmente para a mulher.

**Art. 4º** Para concretização da regularização fundiária os terrenos urbanos municipais, com ou sem benfeitorias edificadas, que se encontram ocupados por terceiros na data de publicação desta Lei, ficam desafetados, passando a constituir-se em bens dominiais, tornando-se patrimônio disponível da Administração para fins de alienação e/ou concessão de uso especial para fins de moradia aos respectivos possuidores diretos, nos termos desta Lei, devendo a Administração durante o processo de regularização fundiária definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV- as condições para promover a segurança da população em situações de risco; e

V- as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

**Art. 5º** Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano e no Plano Diretor Municipal.

### CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

#### SEÇÃO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 6º** O projeto de regularização fundiária de interesse social 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.

§1º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior, observada a normatização ambiental e urbanística sobre o tema.

§2º O estudo técnico referido no §1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado e compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII - garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

**Art. 7º** Na regularização fundiária de interesse social caberá ao Poder Público diretamente, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos nos art. 2º, §6º, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica pelo Poder Público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica da situação dominial do imóvel.

**Art. 8º** O Poder Executivo, através da Secretaria responsável pela regularização fundiária de interesse social, poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

- I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;
- II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; e
- III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§2º Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o Poder Executivo Municipal deverá notificar previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de trinta dias.

§3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no §2º, o Poder Executivo Municipal dará continuidade à demarcação urbanística.

§4º Verificada a existência de área pública, esta será excluída do auto de demarcação urbanística.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

**Art. 9º** Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar pessoalmente o proprietário da área e, por edital, os confrontantes e eventuais interessados para, querendo, apresentarem, no prazo de quinze dias, impugnação ao registro da demarcação urbanística.

§2º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do registro de imóveis, nos cadastros imobiliários e tributários do Poder Executivo ou naqueles fornecidos pelo Cartório Eleitoral, a notificação do proprietário será realizada por edital.

§3º São requisitos para a notificação por edital:

I - resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II - publicação do edital, no prazo máximo de sessenta dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de circulação local; e

III - determinação do prazo de quinze dias para apresentação de impugnação ao registro da demarcação urbanística.

§4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser registrada na matrícula da área a ser regularizada.

§5º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial indicados no inciso I do parágrafo 1º do art. 9º.

§6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o Poder Executivo Municipal para que se manifeste no prazo de sessenta dias.

§7º O Poder Executivo Municipal poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§9º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o Poder Executivo Municipal.

§10 Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

**Art. 10** A partir do registro do auto de demarcação urbanística, o Poder Executivo deverá elaborar o projeto previsto no art. 4º e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

**Art. 11** Após o registro do parcelamento de que trata o art. 11, fica o Poder Executivo autorizado a proceder os demais atos necessários à regularização fundiária, nos termos desta Lei.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

**Art. 12** Para os fins desta Lei, entende-se por Regularização Fundiária de Interesse Específico as ações do Poder Público Municipal, visando ao reconhecimento do direito de particulares a concessão de direito real de uso para fins de moradia e operacionalização de alienações de imóveis pertencentes ao Poder Público, nos termos dos artigos que se seguem.

### SUBSEÇÃO ÚNICA DO PROCEDIMENTO PARA ALIENAÇÃO E CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

**Art. 13** A comprovação da posse para os fins de alienação e concessão de uso para fins de moradia será realizada através de documentação idônea, analisada por Comissão Sindicante Permanente para Regularização Fundiária (CSPRF).

**Art. 14** Os membros da Comissão Permanente Sindicante para Regularização Fundiária serão nomeados pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, sendo composta por 06 (seis) servidores municipais titulares e 06 (seis) suplentes, entre os quais:

I - 03 (três) servidores ocupantes do cargo de Fiscal e seus suplentes;

II - 01 (um) servidor ocupante do cargo de Procurador Municipal e seu suplente;

III - 01 (um) servidor ocupante de cargo técnico ou superior vinculado às áreas de engenharia ou arquitetura e seu suplente;

IV - 01 (um) servidor ocupante do cargo de Procurador Legislativo e seu suplente, indicados pelo Presidente da Câmara Municipal.

**Parágrafo único** – Os membros titulares da CSPRF, pelo exercício das suas atribuições de que trata esta Lei, serão gratificados pelo exercício de função de confiança, nos termos do que prevê a Lei Complementar Municipal 06/2014, sem prejuízo de aplicação de outros Planos de Cargos e Salários que regem esses servidores.

**Art. 15** Não serão passíveis de alienação nos termos desta Lei:

I - Os terrenos integrantes de novas ruas ou trechos de ruas não existentes, bem como de loteamentos implementados por particulares ou pelo Poder executivo após a data de publicação desta Lei.

II - Os terrenos em que suas características, localização e edificação implantada não atendam as exigências do Plano Diretor Municipal, Código Municipal de Obras e Posturas e demais legislação aplicável à espécie;

III - Áreas utilizadas para implantação de infraestrutura urbana, tais como rede de água, de esgoto, drenagem pluvial e elétrica;

IV - Parcelas de terrenos que caracterizem o fracionamento da área ocupada;

V - Áreas livres adequadas à implantação de equipamentos urbanos;

VI - Os terrenos situados nas áreas não alienáveis;

VII - As áreas com potencial interesse para destinação pública.

**Parágrafo Único** - O Poder Executivo Municipal deverá informar à CSPRF a existência de estudos ou planos para as áreas de destinação pública de seu interesse.

**Art. 16** A alienação e a concessão de uso especial para fins de moradia dos terrenos municipais serão requeridas pelos possuidores diretos interessados, seus herdeiros legítimos, ou a entidade familiar criada em torno da pessoa natural possuidora ou do ocupante, mediante o recolhimento de taxa específica.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

Parágrafo Único – Ficam resguardados os direitos aos possuidores de imóveis em terrenos municipais que já tenham recolhido aos cofres públicos municipais os valores constantes no anexo da Lei Municipal nº. 2.188/2008, sem prejuízo das demais exigências previstas na presente Lei.

**Art. 17** A alienação será realizada através do pagamento correspondente a 03% (três por cento) do valor de mercado do terreno, conforme laudo de avaliação elaborado por técnico municipal e aprovado pela CSPRF, sendo dispensada a licitação, nos termos do artigo 17, inciso I, alínea “g”, da Lei 8666/93.

Parágrafo único – O valor da alienação poderá ser dividido em 06 (seis) parcelas, sendo que a transmissão do imóvel dar-se-á somente após o pagamento total do parcelamento.

§ 1º. Suprimido.

§ 2º Suprimido.

§ 3º. Suprimido.

**Art. 18** Os interessados deverão para fins de alienação do bem ou concessão de uso especial para fins de moradia, comprovar a posse pelo prazo de no mínimo 07 (sete) anos, contados da data de seu requerimento.

§ 1º. Não serão admitidos procedimentos de regularização fundiária cuja comprovação da posse inicie-se após 31 de dezembro de 2010.

**Art. 19** O contrato de concessão de direito real de uso especial para fins de moradia será celebrado por prazo indeterminado entre o Município e o possuidor que comprove estar na posse mansa e pacífica do bem pelo prazo de no mínimo 07 (sete) anos, contados da data de seu requerimento, podendo ser transferida a qualquer tempo por ato “inter vivos”, testamentário ou “causa mortis”, celebrado nos termos das disposições da Medida Provisória 2.220, de 04 de setembro de 2001, naquilo que estiver em consonância com a presente Lei, dispensando-se a licitação nos termos do artigo 17, inciso I, alínea “g”, da Lei 8666/93.

**Art. 20** A matéria de que trata esta Seção dependerá de análise prévia da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos e, em caso de dúvida a respeito da aplicação da presente Lei, da Procuradoria Geral do Município, mediante a apresentação pelo interessado dos seguintes documentos:

- I - Requerimento do interessado, solicitando alienação ou concessão de uso especial para fins de moradia do bem;
- II - Declaração do interessado, informando o exercício da posse direta, mansa e pacífica sobre o bem, responsabilizando-se civil e criminalmente pela veracidade das informações;
- III - Cópia do último carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), relativo ao imóvel;
- IV - Cópia autenticada do documento que comprove o exercício da posse de boa-fé do imóvel, tais como escritura pública, compromisso ou promessa de compra e venda, recibo de pagamento, dentre outros;
- V - Certidão Negativa de Débitos Municipais relativos ao imóvel e ao requerente;
- VI - Levantamento topográfico do lote com descrição das confrontações, memorial



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

VII - Em caso de lotes edificados, planta de situação do imóvel, bem como levantamento arquitetônico.

§1º Quando houver dúvidas sobre a condição de possuidor, nos casos em que o documento comprobatório da posse divergir do Cadastro Imobiliário, a Administração poderá solicitar a apresentação de outros documentos que comprovem a posse, devendo ser apresentada Certidão Negativa de Registro Imobiliário do imóvel, para análise e deliberação da CSPRF.

§2º Comprovada a posse direta, mansa e pacífica do requerente, será deferida a alienação ou a outorga do direito real de uso especial para fins de moradia, conforme o caso, do terreno em seu favor pelo órgão competente.

§3º A critério da CSPRF, caso necessário à análise do requerimento de regularização, serão produzidos pelo corpo técnico da Administração Municipal, sem ônus para o requerente, levantamento topográfico do lote com descrição das confrontações, memorial descritivo e declividade média do terreno partindo da testada para os fundos do lote e, em caso de lotes edificados, planta de situação do imóvel e levantamento arquitetônico.

§4º Serão considerados para fim de comprovação da posse os documentos de transmissão acostados aos autos, priorizando-se sempre a atual iniciativa de regularização, ainda que outro possuidor em momento anterior tenha iniciado o procedimento e não o tenha concluído.

**Art. 21** Deferida a medida pleiteada, o interessado deverá promover o recolhimento dos valores mencionados nos artigos 19 e 20 desta Lei, apresentando o comprovante de recolhimento ao setor competente da Prefeitura Municipal, que expedirá o respectivo título ou autorização para lavratura de escritura pública, observadas as demais formalidades legais e especificando-se a matrícula da qual será desmembrado o terreno.

**Art. 22** Somente será concedida a outorga de direito real de uso especial para fins de moradia aos possuidores de imóvel municipal com área não superior a 216 m<sup>2</sup> (duzentos e dezesseis metros quadrados), que não exerçam posse ou domínio sobre outro imóvel e que não possuam renda familiar mensal superior a 01 (um) salário mínimo, sendo que, nestes casos, o Município arcará com o ônus para a elaboração dos projetos necessários para confecção do instrumento de outorga.

**Art. 23** A lavratura e registro somente poderão ser efetivados pelos Cartórios, caso conste Parecer Técnico Favorável da Comissão Sindicante Permanente para Regularização Fundiária, Planta Topográfica do imóvel e autorização do Município.

Parágrafo único - No exame de registrabilidade dos atos de concessão de direito real de uso especial para fins de moradia, o registrador atenderá, na concessão administrativa, para o preenchimento dos requisitos legais do contrato de concessão, sem invadir-lhe o mérito, devendo consignar a satisfação das obrigações tributárias incindíveis e os emolumentos recebidos pela prática do ato.

**Art. 24** O possuidor do imóvel que não requerer a alienação ou outorga de direito real de uso especial para fins de moradia, conforme o caso, no prazo mencionado no artigo anterior, ficará sujeito à cobrança de Taxa de Ocupação de 1% (um por cento) ao ano, a ser criada no Código Tributário Municipal, sobre o valor de mercado do terreno, conforme



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA – ES

**Art. 25** O Poder Executivo dará contínua publicidade aos ocupantes de terrenos municipais urbanos para os fins desta Lei, operando-se a notificação de forma pessoal ou via postal ou por meio de publicação em jornais de circulação regional e sonorização móvel.

**Art. 26** A Comissão Sindicante Permanente para Regularização Fundiária é responsável pela prática de todos os atos dos processos administrativos, devendo remetê-los à autoridade superior apenas quando da assinatura das respectivas escrituras públicas, ou quando excepcionalmente requeridos para análise preliminar.

**Art. 27** A Comissão Sindicante Permanente para Regularização Fundiária disporá sobre seu regimento interno, o qual será instituído no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data da nomeação da Comissão pelo Chefe do Poder Executivo.

**Art. 28** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

**Art. 29** Ficam resguardados os direitos aos possuidores de imóveis que já tenham recolhido aos cofres públicos municipais os valores referentes a esta Lei, aplicando-se aos requerimentos ainda em tramitação as exigências previstas na presente Lei.

**Art. 30** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 31** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº. 2.261/2009, 2.325/2010 e 2.471/2013.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Iúna, Estado do Espírito Santo, aos nove dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quatorze (09/12/2014).**

**ROGÉRIO CRUZ SILVA**  
Prefeito Municipal de Iúna