



PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA

**LEI 1.538/2013  
DE 26/12/2013**

**“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
URBANA DO MUNICÍPIO DE BOA ESPERANÇA-ES.”**

O Prefeito de Boa Esperança, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais e de acordo com o art. 75, I e V da Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Os assentamentos urbanos irregulares, consolidados, implantados no Município de Boa Esperança – ES, poderão ser objeto de Regularização Fundiária nas modalidades de interesse específico ou de interesse social, nos termos desta Lei.

§1º A Regularização Fundiária Urbana consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e administrativas que visam a regularização de assentamentos urbanos irregulares, de modo a garantir o direito social à moradia digna, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e a mitigação ou compensação dos efeitos nocivos gerados no meio ambiente pela ocupação do solo.

§2º A comprovação da data de implantação do assentamento urbano para enquadramento na presente Lei dar-se-á por meio de fotografias, documentos ou outro instrumento hábil.

§3º Ficam excluídas as áreas de preservação permanente e legal, unidades de conservação de proteção integral e outros casos previstos em lei, exceto nos casos a que se referem à Lei nº 11.977/2009 (artigos 54, 61 e 62).

§4º As áreas de risco ficam condicionadas à satisfação das exigências previstas no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19.12.1979.

**Art. 2º** Para efeitos da Regularização Fundiária de assentamentos urbanos considera-se:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social: os assentamentos urbanos ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

b) de imóveis situados em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS; ou

c) de áreas de propriedade do Município, do Estado e da União declaradas de interesse para implantação de projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social.

II - Regularização Fundiária de Interesse Específico: os assentamentos urbanos não caracterizados como de Interesse Social nos termos do inciso I;



**PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA**

**III - Assentamentos Urbanos Irregulares Consolidados:** parcelamentos do solo informais, irregulares e os núcleos habitacionais subnormais, localizados em áreas públicas ou privadas, utilizados predominantemente para fins de moradia;

**IV - Parcelamentos do Solo Irregulares:** loteamentos ou desmembramentos que, aprovados pelo Município, foram implantados em desconformidade com o projeto ou cujas obras de infraestrutura não foram executadas integralmente ou, ainda, aqueles não levados a registro;

**V - Parcelamentos do Solo Informais:** loteamentos ou desmembramentos realizados sem aprovação municipal;

**VI - Núcleos Habitacionais Subnormais:** assentamentos urbanos localizados em áreas públicas ou privadas, surgidos espontaneamente e ocupados, sem título de propriedade, por população de baixa renda (favelas);

**VII - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS:** parcela de área urbana instituída por Lei Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

**VIII - Área de Risco:** aquela onde, comprovadamente, seja constatada a inviabilidade ou impossibilidade de execução de obras corretivas de engenharia ou saneamento capazes de eliminar o risco à vida ou à saúde de seus ocupantes;

**IX - Moradia Consolidada:** edificação cujos problemas de infraestrutura básica, acessibilidade, habitabilidade e posse foram sanados no processo de Regularização Fundiária, tornando formal e regular sua situação e respeitando a estrutura sócio espacial em que ela se insere;

**X – Realocação:** mudança de localização de moradias internamente à área objeto de regularização fundiária, respeitando-se a estrutura sócio espacial existente;

**XI – Reassentamento:** o processo que envolve a retirada de moradias da área objeto de Regularização Fundiária para local diverso, constituindo-se nova organização sócio espacial;

**XII - Demarcação Urbanística:** procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da Regularização Fundiária de Interesse Social, demarca imóvel de domínio público ou 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;

**XIII - Legitimação de Posse:** o 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;

**XIV - Área Urbana:** parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por Lei Municipal específica;

**XV - Área Urbana Consolidada:** malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;



PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA

- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

XVI – Etapas da Regularização Fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no parágrafo 1º, art. 1º desta Lei, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização.

Parágrafo único. A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos XII e XIII deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 da Lei Federal nº 11.977/2009.

**Art. 3º** Poderá ser regularizado, desde que atendidas as exigências desta Lei, qualquer assentamento urbano, independentemente da zona de uso em que se localize.

**Art. 4º** Respeitadas às diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001 - Estatuto da Cidade, a Regularização Fundiária observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados a segurança da posse, 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, com as iniciativas públicas e privadas, voltadas a 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 dos títulos preferencialmente para a mulher.

## CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 5º** São passíveis de Regularização Fundiária nos termos deste Capítulo, os assentamentos urbanos irregulares consolidados cuja população seja, predominantemente, de baixa renda e desde que estejam enquadrados nas situações dispostas no inciso I do artigo 2º desta Lei.

§1º O Município poderá declarar assentamentos urbanos consolidados como sendo de interesse social para fins de Regularização Fundiária tratada neste Capítulo, quando se enquadrarem no disposto na alínea "a", do inciso I, do artigo 2º desta Lei.

§2º Não será passível de Regularização a unidade habitacional que se encontre em área de risco alto ou muito alto, conforme avaliação de profissional habilitado, devendo o Poder Público Municipal fazer gestão para promover o reassentamento dessas famílias.

**Art. 6º** O Município poderá, por decisão motivada e mediante manifestação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, admitir a Regularização Fundiária de Interesse Social em Áreas de Preservação



PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA

Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§1º O estudo técnico referido no **caput** deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, 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.

§2º A Regularização Fundiária de Interesse Social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelo Estado, na forma estabelecida neste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente, mantida a exigência de licenciamento urbanístico pelo Município.

**Art. 7º** Para os assentamentos urbanos irregulares consolidados gravados como ZEIS, objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, deverá ser elaborado o Plano de Regularização Fundiária, observados os seguintes pressupostos:

I - garantia de participação comunitária;

II - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e acessos, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área;

III - garantia de moradia a todos os moradores cadastrados, mesmo que em outro local;

IV - compatibilidade das obras propostas com o sistema viário, rede de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário do entorno.

Parágrafo único. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores poderão apresentar ao Município propostas para o Plano de Regularização mencionado neste artigo.

**Art. 8º** Nas regularizações fundiárias promovidas pelo Município, onde se fizer necessária a utilização do instrumento jurídico de demarcação urbanística, serão observadas as disposições previstas na Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.



PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA

**Art. 9º** A Regularização Fundiária de Interesse Social poderá ser promovida:

I - pelo Município;

II - pelos seus beneficiários, individual ou coletivamente;

III - pelas 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;

IV - pelo Poder Público Estadual e Federal, quando se tratar de áreas de sua propriedade; e

V - pelos proprietários e parceladores, quando se tratar de parcelamentos do solo irregulares ou informais de interesse social.

§1º Os interessados mencionados nos incisos II e III que pretenderem promover a regularização fundiária em parceria com o Município, deverão formular requerimento próprio contendo os termos de sua cooperação para a devida análise e manifestação da unidade técnica competente.

§2º A Regularização Fundiária poderá ser implementada por etapas.

**Art. 10.** Caberá ao Município, diretamente ou por meio de concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação ou adequação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no §6º, do artigo 2º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quando a regularização estiver sendo promovida pelos legitimados previstos nos incisos I, II e III do artigo 9º desta Lei.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação ou adequação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Município, bem como sua manutenção, pode ocorrer mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

### **CAPÍTULO III** **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO**

#### **Seção I** **Do Procedimento**

**Art. 11.** Constatada a situação consolidada de um parcelamento de solo irregular ou informal, o Município notificará o parcelador e/ou o proprietário da gleba parcelada para, no prazo de 90 (noventa) dias, apresentar requerimento de regularização na forma prevista nos artigos 14 e 15 desta Lei, sob pena de aplicação de multa no valor de 0,25 (zero, vírgula vinte e cinco) VRTE por metro quadrado sobre toda a área parcelada, sem prejuízo do cumprimento de todas exigências técnicas e jurídico-administrativas necessárias à regularização do parcelamento do solo.

§1º O prazo previsto no **caput** será contado a partir da data do recebimento da notificação pelo seu destinatário e poderá ser prorrogado por igual período, por justificativa fundamentada.

§2º Após tentativa frustrada da notificação prevista no **caput**, pela não localização de seu destinatário, ou sua recusa, far-se-á a notificação por edital publicado no Diário Oficial e jornal de circulação regional, uma única vez.



PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA

**Art. 12.** Desatendida a notificação pelo parcelador ou proprietário da área, o Município regularizará o parcelamento do solo, para a defesa dos direitos dos adquirentes de lotes e para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano.

**Art. 13.** A Regularização Fundiária de Interesse Específico far-se-á mediante requerimento:

I - do parcelador ou proprietário da gleba parcelada;

II - de seus beneficiários, individual ou coletivamente;

III - 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; ou,

IV - de ofício pelo Município, na hipótese prevista no artigo 12 desta Lei.

**Art. 14.** O requerimento de regularização deverá ser instruído com:

I - título de propriedade atualizado da gleba parcelada;

II - certidão de distribuição cível em nome do proprietário e do parcelador, de forma a comprovar a existência ou não de litígio envolvendo a posse ou propriedade da gleba parcelada;

III - levantamento planialtimétrico cadastral atualizado da gleba parcelada, georreferenciado, em material impresso e arquivo digital, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro;

b) equipamentos de infraestrutura: guias e sarjetas, drenagens e canalizações;

c) cursos d' água e afloramentos de qualquer natureza;

d) cadastramento dos lotes individualizados;

e) edificações implantadas em, ou confrontantes a: faixas não edificadas, áreas de preservação permanente, áreas de proteção ambiental, área de proteção aos mananciais, áreas de uso público e áreas de risco;

f) quadro de áreas identificando, separadamente: área total parcelada, área ocupada por lotes, área ocupada por sistema viário, área ocupada por vielas sanitárias ou de pedestres, área ocupada por equipamentos urbanos e comunitários e áreas destinadas como espaços livres de uso público;

g) delimitação das divisas físicas da área parcelada e identificação dos respectivos confrontantes;

h) identificação gráfica do perímetro da área descrita no título de propriedade.

IV - certidão negativa de débitos municipais;

V - comprovante de existência de sistema de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, emitida pela entidade competente;



PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA

VI - comprovante de existência de energia elétrica domiciliar, emitida pela entidade competente;

VII - laudos que atestem ser a gleba parcelada passível de regularização, considerando o disposto no artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nos termos da Decisão Normativa nº 47, de 16 de dezembro de 1992, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA).

§1º O título de propriedade deverá descrever a gleba parcelada de modo a possibilitar sua perfeita identificação e a permitir o registro do projeto do parcelamento do solo nela implantado.

§2º Os documentos mencionados nos incisos III e VII deverão ser apresentados acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART.

**Art. 15.** Após análise da documentação citada no artigo 14, o órgão técnico municipal competente encaminhará notificação ao interessado, contendo todas as adequações documentais, urbanísticas e ambientais necessárias, que deverão ser implementadas para se efetivar a regularização e que subsidiarão a elaboração do projeto de regularização, para registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 16.** O projeto de regularização deverá definir:

I - os lotes, com a devida identificação e dimensionamento;

II - as vias de circulação, com a devida identificação, dimensionamento e articulação com o sistema viário do entorno;

III - as áreas destinadas ao uso público, devidamente identificadas e dimensionadas;

IV - os confrontantes da área maior, objeto da regularização.

Parágrafo único. O projeto de que trata o **caput** deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

**Art. 17.** Analisado o projeto mencionado no artigo 16, e havendo parecer favorável do Município à sua implementação, o interessado deverá apresentar:

I - o memorial descritivo dos lotes e áreas de uso público;

II - o memorial descritivo das áreas que possam demandar averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, se houver;

III - os projetos complementares devidamente aprovados, se necessários;

IV - o cronograma físico de execução de obras e serviços com duração máxima de 02 (dois) anos, se necessário;

V - as anotações de responsabilidade técnica dos profissionais responsáveis pelos projetos e obras;

VI - o memorial justificativo, se necessário;



PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA

VII - se necessário, o termo de compromisso firmado perante os órgãos públicos competentes, para execução das medidas previstas no memorial justificativo, incluindo solução para relocação ou reassentamento de edificações.

§1º O Município poderá exigir do parcelador ou proprietário da gleba parcelada garantias que assegurem a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento, nos termos dos arts. 34 e 35, da Lei Municipal nº 0419/1986.

§2º O memorial justificativo mencionado no inciso VI, deverá conter o detalhamento das medidas que serão adotadas para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, definidas pela municipalidade, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais; as condições para promover a segurança da população em situações de risco e as adequações da infraestrutura básica, definida no artigo 2º, § 5º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§3º O termo de compromisso citado no inciso VII terá força de título executivo extrajudicial.

**Art. 18.** Salvo quando promovida a regularização pelo agente definido no inciso I do artigo 13, e a critério do Município, as responsabilidades relativas à implantação e adequação da infraestrutura necessária à regularização poderão ser compartilhadas com os beneficiários da Regularização Fundiária, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I - os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

**Art. 19.** Analisado o projeto de regularização e a documentação a ele relacionada, havendo qualquer exigência a ser cumprida, o Município expedirá notificação ao requerente, fixando prazo para o seu atendimento.

Parágrafo único. O parcelador ou o proprietário que não atender, integralmente, a notificação prevista no caput, sem justificativa, sujeitar-se-á à aplicação de multa no valor de 0,25 (zero, vírgula vinte e cinco) VRTE por metro quadrado sobre toda a área parcelada, sem prejuízo de proceder ao cumprimento do mesmo.

**Art. 20.** Cumpridas todas as exigências por parte do interessado, o Município expedirá o Auto de Regularização após o recolhimento da respectiva taxa.

Parágrafo único. Expedido o Auto de Regularização, a municipalidade efetuará:

I - o tombamento das áreas destinadas ao uso público;

II - o cadastramento dos logradouros públicos; e,

III - o lançamento cadastral individualizado dos lotes.

**Art. 21.** O proprietário ou parcelador deverá providenciar o registro do parcelamento do solo no Cartório Imobiliário competente no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da data de expedição do Auto de Regularização, sob pena de pagamento de multa no valor de 100 (cem) VRTE, independentemente das demais sanções cabíveis.





Parágrafo único. Na hipótese do não cumprimento do disposto no **caput**, o Município poderá adotar tal providência.

## Seção II Das Disposições Complementares

**Art. 22.** O Município dará publicidade das áreas em processo de Regularização Fundiária, para possibilitar a participação dos interessados, que se fará por meio de reuniões ou assembleias, quando requeridas coletivamente.

**Art. 23.** Quando a regularização for requerida por entes definidos nos incisos II, III ou IV do artigo 13 desta Lei, não será exigido:

I - pagamento de taxas e emolumentos referentes ao processo administrativo;

II - multas previstas neste Capítulo.

## CAPÍTULO IV DA TITULAÇÃO AOS BENEFICIÁRIOS

**Art. 24.** O Poder Executivo utilizará para fins de titulação da propriedade aos beneficiados pela Regularização Fundiária, além de outros previstos na Constituição Federal e na Legislação Federal, e, obedecidas as disposições legais específicas afetas a cada um, preferencialmente, os seguintes instrumentos:

I - Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);

II - Doação.

§1º. Os instrumentos previstos no **caput** poderão ser concedidos sob determinadas condições, além das previstas na legislação específica, pelo prazo que a Administração Pública Municipal fixar, a fim de atender o interesse público, devendo constar do Contrato ou outro documento hábil as referidas condições.

§2º. Aos beneficiados por programas sociais de habitação, promovidos pelo Poder Público Municipal, a exemplo de construções de casas populares, poderá ser concedido o direito real de uso (CDRU), nos termos do Decreto-Lei nº 271/67, podendo o Poder Público Municipal substituir o contrato por Termo de Doação ou Instrumento Particular de Doação (art. 108, do Código Civil - Lei nº 10.406/02), ao término do prazo que fixar, desde que atendidas, pelos beneficiados, as condições fixadas no referido contrato.

**Art. 25.** Fica o Poder Executivo autorizado a doar àqueles que possuam por cinco (05) anos consecutivos imóveis de domínio do Município de Boa Esperança - ES, para fins de Regularização Fundiária de que trata esta Lei, desde que obedecidos os requisitos do art. 33 desta Lei e as demais condições anteriormente firmadas, fornecendo ao beneficiário Termo de Autorização de Doação que o autorizará a lavrar a escritura pública de doação, ou ainda instrumento particular.

§1º. O Termo de Autorização de Doação será válido pelo prazo de noventa (90) dias, podendo ser prorrogado por igual prazo, a partir de sua assinatura pelo Prefeito Municipal ou pelo Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico de Boa Esperança - ES, por delegação do primeiro, em cujo prazo, o beneficiário deverá providenciar a lavratura da escritura pública de doação e o seu respectivo registro no registro de imóveis, ou apenas o registro, no caso de instrumento particular, a fim de que haja a transferência efetiva da propriedade, devendo constar



PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA

do Termo de Autorização de Doação ou instrumento particular e da escritura pública condição resolutive da doação, caso não se proceda ao registro do título no prazo fixado.

§2º. Os beneficiados anteriormente, ou seus sucessores **inter vivos** ou **mortis causa**, com Título de Aforamento (enfiteuse), previsto nos artigos 678 e seguintes da Lei Federal 3.071/1916 (antigo Código Civil), devidamente registrado no registro de imóveis, poderão requerer ao Setor de Regularização Fundiária a doação do domínio direto do imóvel, do qual já possui o domínio útil, extinguindo-se assim a enfiteuse, desde que atendido ao artigo 33 desta Lei.

§3º. Os beneficiados com Título de Aforamento não registrado no registro de imóveis deverão requerer ao Setor de Regularização Fundiária a troca do Título de Aforamento pelo Termo de Autorização de Doação, no prazo do §1º, deste artigo, devendo neste mesmo prazo providenciar a escritura pública de doação e o respectivo registro no registro imobiliário, ou, caso seja efetivado a doação por instrumento particular emitido pelo Município, o respectivo registro.

**Art. 26.** Fica o Poder Executivo autorizado a custear a lavratura de escritura pública e seu registro, sempre que a renda familiar do beneficiário não suportar tais custos, desde que o imóvel esteja dentro de área de interesse social.

Parágrafo único. A verificação da renda familiar e da capacidade de pagar pela lavratura de escritura pública e seu registro serão feitas por pesquisa/entrevista, obedecendo a critérios estabelecidos pelo Poder Público Municipal, especialmente os requisitos do art. 43, desta Lei.

**Art. 27.** O prazo do Contrato Administrativo de Concessão de Direito Real de Uso é indeterminado.

Parágrafo único. A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) será documento hábil perante as Instituições Financeiras Imobiliárias, para fins de financiamento e/ou garantia real.

**Art. 28.** O concessionário após a assinatura do Contrato Administrativo de Concessão de Direito Real de Uso, responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários.

**Art. 29.** Extinguir-se-á de pleno direito a concessão, quando o cessionário:

- I - der ao imóvel destinação diversa do estabelecido;
- II - transferir a terceiros, a qualquer título o imóvel concedido, sem prévia e expressa autorização do Município;
- III - descumprir qualquer condição contratual.

**Art. 30.** A Concessão de Direito Real de Uso será de forma gratuita.

**Art. 31.** A Concessão de Direito Real de Uso é transferível mediante atos de transmissão **inter vivos** ou **causa mortis**, mediante prévia e expressa autorização do Município.

**Art. 32.** Para o cumprimento desta Lei, o Setor de Regularização Fundiária, subordinado à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico efetivará ações em conjunto com o Setor de Tributação, subordinado à Secretaria Municipal de Finanças.

**Art. 33.** O Termo de Autorização de Doação, o Contrato ou outro documento hábil, para fins de Regularização Fundiária, será emitido mediante requerimento administrativo do interessado,



PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA

perante ao Setor de Regularização Fundiária, subordinado à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico e deverá conter os seguintes documentos:

- I - comprovação de estado civil ou declaração de união estável;
- II - CPF, RG e/ou CTPS;
- III - título de eleitor e comprovante de quitação eleitoral;
- IV - comprovante de renda familiar, ou documento equivalente;
- V - documento(s) que comprove(m) a posse pelo prazo de cinco anos.
- VI - certidão negativa de débitos municipais; e

Parágrafo único. Sem prejuízo dos documentos supra citados, o Setor de Regularização Fundiária poderá solicitar ao Requerente outros que entender cabíveis.

**Art. 34.** Deverá ao setor competente, informar administrativamente no bojo do requerimento apresentado o seguinte:

- I - se o imóvel é de propriedade do Município, qual a matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e as exatas indicações de localização (quadra/lote) e área;
- II - se o imóvel do interessado encontra-se em área de risco, e/ou área de preservação ambiental permanente.

**Art. 35.** Resolvidas as pendências administrativas e documentais, os Autos serão encaminhados a Procuradoria Jurídica Municipal, para fins de análise e elaboração de parecer.

**Art. 36.** O Prefeito Municipal, no deferimento do pedido, determinará a imediata emissão do Termo de Autorização de Doação, Contrato ou outro instrumento hábil em favor do requerente, o qual será registrado em livro próprio perante a municipalidade.

## CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 37.** As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente ao advento da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o mesmo esteja implantado e integrado à cidade.

§1º A regularização prevista no **caput** pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§2º O interessado deverá apresentar certidão, expedida pelo Município, de que a gleba preenche as condições previstas no **caput**, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

§3º O registro do parcelamento será procedido mediante requerimento do interessado dirigido ao Cartório de Registro de Imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - certidão da matrícula ou transcrição referente à gleba objeto de parcelamento;



PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA

II - planta e memorial descritivo do parcelamento objeto de regularização;

III - documento expedido pelo Poder Executivo Municipal que ateste a conformidade do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação e integração à cidade do parcelamento; e

IV - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado responsável pela regularização.

§4º Na Regularização Fundiária a cargo da administração pública, fica dispensada a apresentação do documento mencionado no inciso IV, do §3º, caso o profissional legalmente habilitado seja servidor ou empregado público.

§5º O registro do parcelamento de que trata o caput será efetivado independentemente da retificação de registro da gleba sobre a qual se encontra implantado e da aprovação de Projeto de Regularização Fundiária.

**Art. 38.** Fica o Município autorizado a utilizar os instrumentos urbanísticos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001, como forma de viabilizar, no que couber, a Regularização Fundiária tratada nesta Lei.

**Art. 39.** Efetuado o registro do assentamento regularizado, o Município dará ciência à população beneficiada.

**Art. 40.** As taxas, multas e preços públicos decorrentes de infrações a dispositivos desta Lei e os ressarcimentos serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, conforme Lei Municipal nº 1.395/2010.

**Art. 41.** O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) incidirá em todos os imóveis que venham a ser regularizados nos termos desta Lei.

**Art. 42.** As sanções de natureza penal serão aplicadas pela autoridade competente nos termos do que dispõe o artigo 50 e seguintes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, art. 4º, inciso VII, da Lei Estadual nº 4.215/89, e legislações correlatas.

**Art. 43.** Fica isento do pagamento do Imposto de Transmissão **Causa Mortis** e Doação (ITCMD) o beneficiário do programa de Regularização Fundiária de Interesse Social, nos termos do art. 47, VII, da Lei 11.977/2009 e do art. 4º, VII, da Lei Estadual nº 4.215/1989, alterada pela Lei Estadual nº 8.103/2005, que comprove os seguintes requisitos:

I - renda familiar até 03 (três) salários mínimos e/ou comprovação do IRPJ;

II - nenhum membro da família possuir outro imóvel;

III - primeira aquisição por doação do Poder Público Municipal;

IV - avaliação pela SEFAZ - ES não ultrapassar o valor de 40 (quarenta) salários mínimos.

§1º A isenção será concedida em face de requerimento do interessado, juntamente com os documentos do art. 33, ao Setor de Regularização Fundiária, e deferido por ato do Poder Executivo Municipal, após parecer da Procuradoria Jurídica Municipal.



PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA

§2º Será gratuito o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de Regularização Fundiária de Interesse Social, nos termos do art. 47, VII, da Lei 11.977/2009 e do art. 290-A, da Lei 6.015/1973.

**Art. 44.** Para fins da aplicação do disposto no art. 43, a Regularização Fundiária de Interesse Social se aplica às seguintes áreas:

I - Distrito São José do Sobradinho;

II - Povoado Quilometro Vinte;

III - Distrito Santo Antonio do Pousalegre;

IV - Povoado Bela Vista;

V - Distrito da Sede:

a) Bairro Vila Tavares;

b) Bairro Nova Cidade;

c) Bairro Vila Fernandes;

d) Bairro Boa Vista;

e) Bairro João Alves;

f) Bairro Boa Mira;

g) Bairro Alvorada;

h) Bairro Centro – quadras 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 53 e 54, da Zona 01.

Parágrafo único. Fica autorizada a redução da área mínima dos lotes, definida na Lei Municipal de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, nas áreas objeto de Regularização Fundiária, para aquelas consolidadas até a data da publicação desta Lei.

**Art. 45.** Ao prazo de 05 (cinco) anos de posse ininterrupta, exigidos para o deferimento da titulação do imóvel ao beneficiário, poderá ser computado o prazo de posse do possuidor antecessor, desde que ininterrupta.

**Art. 46.** As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão à conta da dotação orçamentária vigente.

**Art. 47.** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especial as Leis Municipais nº 1.311/2006, nº 1.321/2007.

**Art. 48.** Esta Lei poderá ser regulamentada por Decreto do Chefe do Poder Executivo.



PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA

**REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.**

**Gabinete do Prefeito de Boa Esperança- ES, aos 26 dias do mês de dezembro do ano de 2013.**

**ROMUALDO ANTONIO GAIGHER MILANESE**  
Prefeito

Registrada e publicada na data supra.

**ANTÔNIO CARLOS DA SILVA**  
Secretário Municipal de Administração

LEI\_1539\_2013\_REGULARIZAÇÃO\_FUNDIÁRIA\_G