



Prefeitura Municipal de Baixo

Rua Fritz Von Lutzow, 217 – Centro – Baixo Guandu – Espírito Santo

CEP 29.730-000 – Telefone – (27) 3732-8900

CNPJ 27.165.737/0001-10

LEI Nº 2.576, DE 05 DE FEVEREIRO DE 2010.

**“DISPÕE SOBRE A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO
MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU,
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO,
REGULANDO O PROCEDIMENTO
DE REGULARIZAÇÃO, A
CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE
USO PARA FINS DE MORADIA E
URBANIZAÇÃO, O PROGRAMA
MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS”.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU/ES, no uso das atribuições conferidas pela Lei Orgânica deste Município, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele Sanciona a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Município de Baixo Guandu, através do Poder Executivo Municipal, autorizado a proceder à regularização fundiária municipal, nas áreas pertencentes ao patrimônio público disponível, em caráter gratuito, por prazo determinado, indeterminado ou perpétuo, em terrenos informalmente ocupados nos termos desta Lei.

Art. 2º. Para consecução desta Lei, o Poder Executivo Municipal lançará mão dos seguintes instrumentos jurídicos de Regularização Fundiária:

- I – Doação;
- II – Concessão de Direito Real de Uso;
- III – Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;

Parágrafo único. Os instrumentos mencionados no *caput* deste artigo serão aplicados conforme o caso concreto, utilizando-se, preferencialmente, os previstos nos incisos II e III deste artigo.

Art. 3º. Para efetivação das medidas de regularização fundiária previstas nesta Lei, o Prefeito Municipal oficializará Programa Municipal de Regularização Fundiária,



Prefeitura Municipal de Baixo

Rua Fritz Von Lutzow, 217 – Centro – Baixo Guandu – Espírito Santo

CEP 29.730-000 – Telefone – (27) 3732-8900

CNPJ 27.165.737/0001-10

abrindo prazo para requerimento de regularização dos lotes, nos termos do Capítulo V desta Lei.

Art. 4º. Nos termos do artigo 48 da Lei Nacional nº. 10.257/2001, denominado Estatuto das Cidades, os contratos de Concessão de Direito Real de Uso, originados dos Programas Municipais de Regularização Fundiária de interesse social, desenvolvido pela Administração Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Obras:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no artigo 108 do Código Civil Brasileiro;

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 5º. O Município de Baixo Guandu - ES manterá banco de dados cadastral de todas as operações imobiliárias realizadas no Município, registrando na matrícula dos respectivos imóveis todas as ocorrências relativas ao mesmo para fins de instrução processual e solicitações posteriores.

CAPITULO II DA DOAÇÃO

Art. 6º. Fica autorizado o Município de Baixo Guandu, Estado do Espírito Santo, a doar lotes de propriedade deste, em áreas pertencentes ao patrimônio público disponível, às famílias de baixa renda que ocupem imóveis de propriedade do Município, por mais de 20 (vinte) anos ininterruptos, sem oposição, com a finalidade de moradia, possuindo área não inferior à 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e não superior à 300,00m² (trezentos metros quadrados), para fins de promoção de regularização fundiária nos termos das Políticas Nacional e Municipal de Regularização Fundiária.

§ 1º. Entende-se por famílias de baixa renda, para efeitos desta lei, aquelas que possuem renda familiar de até R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais) na data da efetivação da medida.



Prefeitura Municipal de Baixo

Rua Fritz Von Lutzow, 217 – Centro – Baixo Guandu – Espírito Santo

CEP 29.730-000 – Telefone – (27) 3732-8900

CNPJ 27.165.737/0001-10

§ 2º. A doação de que trata este artigo somente será efetivada às pessoas que não possuírem outro imóvel em seu nome a qualquer título, devendo declarar, sob as penas da lei, não ser proprietária de outro imóvel rural ou urbano.

Art. 7º. A concessão de que trata o artigo anterior não será reconhecida ao mesmo concessionário mais de uma vez.

Art. 8º. A doação de que trata este capítulo será efetivada por meio de lei específica com fundamento em Programa Oficial de Regularização Fundiária promovido pelo Poder Executivo nos termos do capítulo V desta Lei.

CAPITULO III

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - CDRU

Art. 9º. Fica autorizado o Município de Baixo Guandu, Estado do Espírito Santo, a proceder a Concessão de Direito Real de Uso de áreas pertencentes ao patrimônio público disponível, em caráter gratuito ou oneroso, a critério da Administração Municipal e, por prazo determinado ou indeterminado, como instrumento de regularização fundiária de terrenos informalmente ocupados por população de baixa renda.

§ 1º. O direito de que trata este artigo dar-se-á em conformidade com o disposto no Decreto-lei nº. 271, de 28 de fevereiro de 1967 e suas alterações, bem como, as disposições da presente Lei.

§ 2º. A aplicação do presente instrumento jurídico, como direito real resolúvel, nos termos definidos nesta, visa a promoção da política urbana de desenvolvimento das funções sociais da propriedade nos termos do Estatuto das Cidades.

Art. 10. Aquele que possuir como seu, imóvel público situado em área urbana do município, por mais de 05 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição, possuindo área não inferior à 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e não superior à 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), pertencentes ao patrimônio público disponível, utilizando-o para sua moradia e de sua família, tem direito à concessão de direito real de uso, para fins de promoção da regularização fundiária.



Prefeitura Municipal de Baixo

Rua Fritz Von Lutzow, 217 – Centro – Baixo Guandu – Espírito Santo

CEP 29.730-000 – Telefone – (27) 3732-8900

CNPJ 27.165.737/0001-10

§ 1º. O direito de que trata o *caput* deste artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 2º. A concessão de direito real de uso de que trata esta lei, será concedida ao homem ou à mulher, ou a ambos, independente do estado civil.

§ 3º. O direito de concessão de direito real de uso é transferível por ato *inter vivos*, com anuência da Administração Municipal, de modo a resguardar a destinação do imóvel para fins de moradia, ou *causa mortis*.

§ 4º. Desde o registro da concessão de direito real de uso, o concessionário responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 5º. No caso de áreas superiores à área máxima mencionada no *caput* deste artigo, o Poder Público optará pelo desmembramento de área dividindo a área para melhor distribuição dos imóveis pertencentes ao patrimônio público disponível da Administração Municipal às pessoas de baixa renda.

§ 6º. No caso de áreas inferiores à área mínima mencionada no *caput* deste artigo e, existindo mais de um imóvel juntos, o Poder Público emitirá título de Concessão Coletiva aos diversos moradores do loteamento.

Art. 11. O título de concessão de direito real de uso será obtido pela via administrativa perante o Órgão competente da Administração Municipal e servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis para todos os efeitos legais.

Art. 12. O Direito à Concessão de Direito Real de Uso – CDRU extingue-se nos seguintes casos:

I – de o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para a sua família;

II – de o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de outro imóvel urbano ou rural;

§ 1º. A extinção de que trata o *caput* deste artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de Declaração expressa do Poder Concedente.



Prefeitura Municipal de Baixo

Rua Fritz Von Lutzow, 217 – Centro – Baixo Guandu – Espírito Santo

CEP 29.730-000 – Telefone – (27) 3732-8900

CNPJ 27.165.737/0001-10

§ 2º. Finda a concessão, ou no caso de resolução ou extinção da mesma, não caberá ao concessionário direito de retenção do imóvel ou indenizações por quaisquer benfeitorias ou acessões.

Art. 13. No caso de ocupações em área de risco, devidamente atestado em laudo da Defesa Civil Municipal e, após notificação do morador para desocupação do imóvel, poderá o Município conceder outro imóvel ao possuidor, na qualidade de concessionário, em outro local ou, até a resolução da situação de risco, alugar imóvel compatível por tempo determinado.

Parágrafo único. A lei regulamentará e definirá os termos da locação de imóvel de que trata este artigo.

Art. 14. Fica facultado ao Município assegurar o direito de que trata este capítulo em outro local, na hipótese de ocupação de área:

- I – de uso comum do povo;
- II – destinada a projeto de interesse de preservação ambiental;
- III – destinada a projeto de urbanização;
- IV – destinada a implementação de obras públicas de interesse social ou local.

CAPITULO IV

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA - CUEM

Art. 15. Aquele que possuir como seu, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, até 30 de junho de 2001, até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para a sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, tem direito à Concessão de Uso Especial para fins de Moradia – CUEM nos termos do Estatuto da Cidade e Medida Provisória nº. 2.220 de 04 de setembro de 2001.

Parágrafo único. Para fins de contagem do tempo previsto no *caput* deste artigo, o possuidor poderá acrescentar a sua posse à de seu antecessor contando que ambas sejam contínuas.



Prefeitura Municipal de Baixo

Rua Fritz Von Lutzow, 217 – Centro – Baixo Guandu – Espírito Santo

CEP 29.730-000 – Telefone – (27) 3732-8900

CNPJ 27.165.737/0001-10

Art. 16. A Concessão de que trata este capítulo é gratuita e por tempo indeterminado, sendo transferida aos sucessores do titular deste direito e extinta nos mesmos moldes do artigo 11 desta Lei.

CAPÍTULO V DO PROCEDIMENTO

Art. 17. Após o lançamento de Programa Municipal de Regularização Fundiária, abrir-se-á prazo de 12 (doze) meses, contados da data do lançamento oficial do programa, para habilitação de interessados e respectivos requerimentos de regularização fundiária junto ao Município.

§ 1º. O prazo previsto no *caput* deste artigo poderá ser reduzido ou ampliado de acordo com a oportunidade e conveniência.

Art. 18. O procedimento relativo à Regularização Fundiária no Município de Baixo Guandu orientar-se-á da seguinte forma:

I – Protocolização do requerimento de regularização fundiária junto à Prefeitura Municipal de Baixo Guandu;

II – Análise técnico-urbanística do pedido contendo análise urbanística; análise fundiária; elaboração de planta de regularização fundiária; elaboração de laudo quanto à situação do imóvel (análise de riscos);

III – Análise sócio-econômica do pedido contendo informações e dados econômicos do requerente;

IV – Análise jurídica do pedido, emitindo parecer jurídico sobre a pelo regularização requerida;

V – Análise do pedido pelo Conselho do Plano Diretor Municipal, emitindo Parecer e Resolução, sobre a regularização requerida;

VI – Homologação do Prefeito Municipal;

VII – Encaminhamento de projeto de lei específico à Câmara Municipal para apreciação e posterior aprovação no caso de doação;



Prefeitura Municipal de Baixo

Rua Fritz Von Lutzow, 217 – Centro – Baixo Guandu – Espírito Santo

CEP 29.730-000 – Telefone – (27) 3732-8900

CNPJ 27.165.737/0001-10

VIII – Regularização e registro do imóvel no Cadastro Municipal;

IX – Averbação no Cartório de Registro de Imóveis;

X – Solenidade de entrega de título aos moradores beneficiários.

Art. 19. O requerimento de regularização fundiária de que trata o inciso I do artigo anterior deverá ser protocolizado na Prefeitura Municipal contendo:

I – Requerimento escrito dirigido ao Prefeito Municipal contendo o nome, a qualificação, o endereço do requerente, bem como, os fatos e fundamentos jurídicos do pedido, individualização do imóvel pleiteado, a providência requerida e, caso exista, as provas em poder da Administração Municipal que o requerente pretende ver juntadas aos autos;

II – Cópia da documentação pessoal do requerente compreendendo a Carteira de Identidade, CPF, título eleitoral, Certidão de Casamento se casado e Certidão de Nascimento dos filhos se possuir;

III – Comprovante de posse do imóvel ocupado como escrituras particulares de compra e venda, recibos de compra e venda, talões de água e energia elétrica, contas telefônicas, carnê de IPTU do imóvel, declaração dos confrontantes de utilização do imóvel pleiteado para fins de moradia e quaisquer outros documentos que possam comprovar a posse;

IV – Declaração expressa, sob as penas da lei:

a) Que não é proprietário de imóvel urbano ou rural;

b) Que o imóvel requerido é para fins de moradia.

Parágrafo único. A individualização do imóvel de que trata o inciso I do parágrafo anterior compreende a localização e denominação do imóvel, área aproximada ou real do lote em metros quadrados, dimensões da edificação sobre o lote, os confrontantes e as vias de acesso.

Art. 20. A análise urbanística de que trata o artigo 11 desta Lei será feita pela Secretaria de Obras, a qual emitirá parecer técnico e laudo técnico sobre o imóvel, respeitando os limites impostos pelo Plano Diretor Municipal e demais normas correlatas.



Prefeitura Municipal de Baixo

Rua Fritz Von Lutzow, 217 – Centro – Baixo Guandu – Espírito Santo

CEP 29.730-000 – Telefone – (27) 3732-8900

CNPJ 27.165.737/0001-10

Art. 21. A Regularização Fundiária promovida em loteamentos particulares irregulares orientar-se-á na forma do procedimento previsto no artigo 17 desta Lei, bem como às seguintes etapas:

I – em loteamentos irregulares consolidados, deverá o requerente apresentar planta de Regularização Fundiária devidamente assinada pelos moradores do loteamento em tela;

II – em loteamentos irregulares não consolidados, deverá o requerente apresentar planta de Regularização Fundiária com as devidas adequações solicitadas pela Administração Municipal.

Parágrafo único. A planta de que trata este artigo deverá conter a divisão dos lotes do loteamento, o nome dos possuidores dos lotes irregulares, o número dos documentos de identidade e CPF e a assinatura, nos termos do anexo I desta Lei, sob pena de não aprovação do loteamento e demais sanções previstas em lei.

Art. 22. Após apresentação da planta de Regularização Fundiária com as devidas assinaturas e numeração de documentos, o setor de fiscalização e tributação do Município analisará e emitirá Parecer para posterior aprovação da Regularização Fundiária.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. As concessões e direitos de que trata esta Lei não são automáticos, devendo os mesmos ser requeridos nos prazos legais, desde que preenchidos os requisitos legais para reconhecimento dos mesmos.

Parágrafo único. Aquele que já for concessionário de um imóvel pertencente ao patrimônio público disponível da Administração Municipal, para gozar dos direitos de que trata esta Lei, deverá fazer novo requerimento à Prefeitura Municipal para formalização de novo contrato administrativo ou novo instituto jurídico.

Art. 24. As concessões destinadas à habitação popular de interesse social, as doações e efetivação de outros institutos jurídicos em Programas de Regularização



Prefeitura Municipal de Baixo

Rua Fritz Von Lutzow, 217 – Centro – Baixo Guandu – Espírito Santo

CEP 29.730-000 – Telefone – (27) 3732-8900

CNPJ 27.165.737/0001-10

Fundiária de que trata esta Lei, ficam dispensados de Licitação nos termos do artigo 17, I, “f” da Lei Federal nº. 8.666/1993.


Art. 25. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário e, em especial, os artigos 234 a 237 da Lei Municipal nº. 2.362/2006, denominada Plano Diretor Municipal.

Artigo 11. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, aos cinco do mês de fevereiro do ano dois mil e dez.


LASTÊNIO LUIZ CARDO
Prefeito Municipal

Registrada e Publicada,
Em 05/02/2010.


PYETRA DALMONE
Secretaria Municipal de Administração