



# PMBG

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU | www.pmbg.es.gov.br

Rua Francisco Ferreira, nº 40  
Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo  
CEP 29.730-000 - Tel/Fax: (27) 3732-8914  
CNPJ 27.165.737/0001-10

## LEI N.º 3.044/2020, DE 08 DE ABRIL DE 2020.

“Fica Instituído em âmbito Municipal o PROGRAMA REGULAR – Programa Municipal de Regularização Fundiária”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei nº 1.380 de 05 de Abril de 1990 – Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal de Baixo Guandu – ES APROVOU e ele SANCIONA a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica instituído em âmbito Municipal o **PROGRAMA REGULAR – Programa Municipal de Regularização Fundiária de Baixo Guandu** que tem como objetivo promover a Regularização Fundiária Urbana - REURB no município, estabelecendo as modalidades, além de regulamentar mecanismos para o seu procedimento, viabilizando a cooperação entre o Município, Cartório de Registro de Imóveis e outros órgãos que se fizerem necessários a consecução de regularização fundiária.

§1º A REURB em âmbito municipal compreende as seguintes modalidades:

I. REURB de Interesse Social - REURB-S, a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados por ato do Poder Executivo Municipal;

II. REURB de Interesse Específico - REURB-E, a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso anterior;

III. REURB Inominada - Regularização Fundiária Urbana Inominada, nos termos do art. 69, da Lei Federal nº 13.465/2017.

§2º A classificação que trata este artigo será utilizada para delimitar a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial nos termos da Lei 13465/17, quando necessária, e sendo REURB-S caberá ao Município, sendo REURB-E será custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

**Art. 2º** Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;



# PMBG

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU | [www.pmbg.es.gov.br](http://www.pmbg.es.gov.br)

Rua Francisco Ferreira, nº 40  
Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo  
CEP 29.730-000 - Tel/Fax: (27) 3732-8914  
CNPJ 27.165.737/0001-10

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

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

§1º Para fins da REURB, poderão ser dispensadas as 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 edilícios.

§2º 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, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§3º No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§4º Na REURB cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação





# PMBG

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU | [www.pmbg.es.gov.br](http://www.pmbg.es.gov.br)

Rua Francisco Ferreira, nº 40  
Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo  
CEP 29.730-000 - Tel/Fax: (27) 3732-8914  
CNPJ 27.165.737/0001-10

permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*.

**Art. 3º** Para fins de aplicação da REURB no âmbito do Município de Baixo Guandu-ES as áreas classificadas como de interesse social, específico ou inominada serão delimitadas por ato do Poder Executivo Municipal, a critério dele, após buscas pelas características socioeconômicas e urbanísticas da referida área.

**Art. 4º** A classificação da modalidade de REURB na identificação dos ocupantes será realizada de forma individualizada e os critérios de análise deverão ser instituídos por ato do Poder Executivo Municipal observado a Lei 13.465/17 e Decreto 9.310/18.

**Art. 5º** Compete ao Município promover a Demarcação Urbanística de áreas objeto de REURB quando as mesmas apresentarem viabilidade de regularização.

**Art. 6º** Para fins de aplicação da REURB-S, fica estabelecido que a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário que atenda os requisitos que serão estabelecidos por Ato do Poder Executivo Municipal, bem como os seguintes:

- I. Que o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II. Que 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, que seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

**Art. 7º** Instaurada a REURB compete ao Município operacionalizar, e ao final aprovar o Projeto de Regularização Fundiária através da emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

**Art. 8º** Compete a Secretaria de Finanças, em parceria com o Setor de Fiscalização e Tributação, Secretaria de Obras, Secretaria de Meio Ambiente e outras que se fizerem necessárias, obedecido os critérios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017, promover todos os procedimentos necessários à operacionalização da REURB aos munícipes que fazem *jus* ao benefício instituído por esta lei.

**Art. 9º** Fica autorizada a Secretaria de Finanças a firmar parcerias com o Cartório de Registro de Imóveis e outras entidades para colaboração na conclusão do Projeto de Regularização Fundiária Urbana.

**Art. 10.** Para o Programa REGULAR serão considerados beneficiários do Projeto de Regularização Fundiária Urbana os ocupantes dos imóveis constantes nas áreas delimitadas por decreto, devidamente identificados pela Secretaria de Finanças.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO**

*(Publicação Mural – Art. 90, Lei 1380/90 – Emenda 013/2005).*

**ADONIAS MENEGÍDIO DA SILVA,**  
*Secretário Municipal de Administração ,*  
*por nomeação na forma da Lei.*

**CERTIFICA**, ter sido afixado, na data infra, no Mural da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu – ES, a Lei 3.044/2020 de 08 de abril de 2020, que “ **Fica instituído em âmbito Municipal o PROGRAMA REGULAR – Programa Municipal de Regularização Fundiária**”, nos termos do disposto no Art. 90, inciso II, da Lei Municipal nº 1380, de 05 de abril de 1990 – LEI ORGÂNICA MUNICIPAL.

*Baixo Guandu (ES), 08 de abril de 2020.*

**ADONIAS MENEGÍDIO DA SILVA**  
*Secretário Municipal de Administração*