



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

AUTÓGRAFO DE LEI Nº 2.142/2015.

**DISPÕE SOBRE O PROGRAMA "AFONSO CLÁUDIO, TERRA LEGAL!", E REGULAMENTA OS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, usando das atribuições que lhes são conferidas por Lei, tendo aprovada a Lei Municipal nº. 2.142, de 04 de novembro de 2015, resolve encaminhá-la ao Senhor Prefeito Municipal para sanção e promulgação.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO**

**DECRETA:**

## **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Fica instituído o Programa "Afonso Cláudio, Terra Legal!" com o objetivo de realizar a regularização fundiária em todos os núcleos urbanos do Município de Afonso Cláudio.

Parágrafo Único - Para os efeitos desta Lei considera-se regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, desenvolvidas em parceria pelo Município e pela população beneficiária, que objetivam a legalização da permanência dos moradores em áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, o direito ao meio ambiente equilibrado e o exercício da cidadania pela comunidade sujeito do projeto.

**Art. 2º** Compõe o programa "Afonso Cláudio, Terra Legal!", o conjunto de ações realizadas visando à implementação de políticas públicas relacionadas à regularização, urbanização e melhoria das condições de moradia de assentamentos irregulares, realizadas sob a coordenação da Secretaria Municipal de Assistência Social.

**Art. 3º** Para realização dos projetos de regularização fundiária serão utilizados recursos públicos do orçamento do município ou decorrentes de fontes financiadoras externas, assim como recursos provenientes de Fundos e Programas Municipais, Estaduais e Federais, destinados a tal finalidade.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**Art. 4º** Os projetos de regularização fundiária serão realizados atendendo ao princípio da gestão democrática da cidade, efetivado por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS), do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS), do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), de Audiências e Consultas Públicas, sendo garantido o acesso aos projetos, em qualquer fase, por parte da população.

**Art. 5º** Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos considera-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pela Lei Municipal nº 1.791/2008.

II – área urbana consolidada: parcela da área urbana que tenha, no mínimo, 2 (dois) 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; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor Municipal (PDM) destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;

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

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

- a) Em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há pelo menos 05 (cinco) anos;
- b) de imóveis situados em ZEIS; ou
- c) de áreas da União, do Estado e do Município declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

VI - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso V;

VII - área de risco: áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d'água, ou aquelas em que as condições geotécnicas não permitam edificações, sob redes de alta tensão, áreas alagáveis e áreas contíguas a rodovias;

VIII - relocação: mudança de localização de moradias internamente à área de ocupação consolidada, respeitando a estrutura socioespacial existente; e

IX - reassentamento: processo que envolve a retirada de moradias de determinada área ocupada para local diverso, constituindo nova organização socioespacial.

X - baixa renda: considera-se família de baixa renda, aquela em que a renda familiar mensal per capita é de até meio salário mínimo e as que possuam renda familiar mensal de até três salários mínimos, aptas a serem incluídas no Cadastro Único para Programas Sociais (CADÚNICO).

Parágrafo Único - O procedimento para regularização fundiária de interesse específico será aquele previsto na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e suas alterações, além de outras legislações municipal, estadual e federal.

**Art. 6º** Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, 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, nos diferentes níveis de governo, 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 dos títulos de que trata esta Lei preferencialmente para a mulher.

**Art. 7º** O processo de regularização fundiária poderá ser promovido pelo Município e também por:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente; e



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

II - 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.

Parágrafo Único - Os interessados em promover ações de regularização fundiária em parceria com a Administração Municipal deverão se manifestar junto à Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS).

**Art. 8º** O projeto de regularização fundiária deverá 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 áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários;
- IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único, art. 3º da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- V - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica;
- VI - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei.

§ 1º O projeto de que trata o caput deste artigo não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

§ 3º 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.

**Art. 9º** 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.

**Art. 10** São passíveis de regularização fundiária nos termos desta Lei todas as ocupações consolidadas que tenham como destinação prioritária a habitação de interesse social.

§ 1º É facultado ao Município realizar reassentamento ou relocação nos casos de ocupação de imóvel:



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

- I - de uso comum do povo;
- II - destinado a projeto de urbanização ou produção habitacional;
- III - de interesse da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV - reservado à construção de obras de interesse público; ou
- V - situado em via de comunicação projetada.

§ 2º Não será passível de regularização a ocupação que se encontre em área de risco, devendo o Município garantir ao possuidor, individual ou coletivamente, o exercício do direito à moradia em outro local.

§ 3º Atendidas as exigências da legislação ambiental pertinente e mediante manifestação favorável da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMMA), podem ser objeto de regularização fundiária de interesse social as ocupações consolidadas localizadas em Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA, nos seguintes casos:

- I - áreas verdes, desde que sejam desafetadas;
- II - Unidades de Conservação de qualquer categoria, desde que previsto no Plano de Manejo; e
- III - Áreas de Preservação 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.

§ 4º Nos casos previstos nos §§ 1º e 2º deste artigo, a moradia deverá estar localizada, preferencialmente, em local próximo à ocupação.

§ 5º O estudo técnico referido no inciso III do § 3º 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;



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;

VII - garantia de acesso às áreas públicas em seu entorno, quando for o caso.

**Art. 11.** Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 7º desta lei.

Parágrafo Único - A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

## CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

**Art. 12.** A definição do instrumento jurídico adequado para realizar os processos de regularização fundiária será da Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS), a partir de recomendação da Procuradoria Geral do Município (PGM), garantida a participação da população por meio de reuniões, consultas e audiências pública, garantindo a manifestação dos representantes constituídos pela comunidade envolvida.

**Art. 13.** Serão utilizados, para fins de regularização fundiária, os seguintes instrumentos jurídicos:

- I - Concessão de Direito Real de Uso gratuita;
- II - Concessão de Direito Real de Uso onerosa;
- III - Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- IV - Legitimação da Posse;
- V - Permissão de uso.
- VI - Doação; e
- VII - Venda.

§ 1º Fica o Poder Executivo autorizado a utilizar os instrumentos jurídicos indicados nos incisos VI e VII deste artigo.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

## SEÇÃO I

### DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO GRATUITA

**Art. 14.** A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) será contratada, de forma gratuita, com aqueles que possuírem imóvel urbano de até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), para fins de moradia, em área de propriedade do Município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º É vedada a concessão a quem for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou tenha sido beneficiado por outro programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária.

§ 2º A CDRU gratuita será contratada ainda que exista atividade econômica de pequeno porte conjugada com a utilização predominante do imóvel para fins de moradia.

§ 3º A CDRU gratuita poderá ser contratada também nos programas habitacionais do Município, atendidos os termos da lei.

**Art. 15.** O contrato de CDRU gratuita conterá as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção prévia ao término da concessão quando modificadas as condições que deram origem a sua outorga, em especial quanto à destinação do imóvel para fim diverso da moradia ou à aquisição de propriedade imóvel pelo concessionário, respeitada a possibilidade de utilização como garantia real para fins de financiamento no Sistema Financeiro da Habitação (Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007).

**Art. 16.** A CDRU gratuita poderá ser contratada coletivamente, obedecidos aos mesmos critérios previstos no art. 14, quando será verificado, na média, o limite de posse de até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) por família, área individualizada na forma de fração ideal, excluídas deste cômputo as áreas de uso comum.

Parágrafo Único - No caso da concessão em forma de fração ideal de terreno, caberá à organização de todos os moradores a administração do espaço comum.

**Art. 17.** A CDRU gratuita será concedida pelo prazo de 10 (dez) anos.

§ 1º A CDRU gratuita, atendidas as exigências do contrato, transmitir-se-á *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

§ 2º No caso da transmissão *inter vivos* deverá estar prevista condição de observância de lapso temporal mínimo desde a assinatura do contrato, não superior a 10 (dez) anos, a ser definido pela Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS).



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

§ 3º Após o decurso do prazo de que trata o *caput* deste artigo, a concessão poderá ser convertida em doação, desde que mantidas as condições do contrato.

**Art. 18.** O contrato de CDRU gratuita extingue-se no caso de o concessionário:

- I - dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;
- II - adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural; ou
- III - transmitir o uso do imóvel sem anuência do órgão competente ou antes do prazo previsto no § 2º do art. 17 desta Lei.

§ 1º A extinção de que trata este artigo será averbada junto ao cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do poder público concedente.

§ 2º Extinta a CDRU gratuita, o Município recuperará domínio pleno do lote ou da área contratada coletivamente em forma de fração.

## SEÇÃO II

### DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO ONEROSA

**Art. 19.** A CDRU será contratada de forma onerosa nos seguintes casos:

- I - pelo prazo de 5 (cinco) anos, com aqueles que possuírem imóvel urbano para realização de atividade econômica em área de propriedade do Município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social; e
- II - pelo prazo de 10 (dez) anos, para regularização fundiária de imóveis com área superior a 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) que sejam utilizadas para fins de moradia, ainda que preencham os demais critérios para a CDRU gratuita.

§ 1º A CDRU onerosa, atendidas as exigências do contrato, transmitir-se-á por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

§ 2º No caso da transmissão *inter vivos* deverá estar prevista condição de observância de lapso temporal mínimo desde a assinatura do contrato, não superior a 10 (dez) anos, a ser definido pela Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS).

§ 3º Decorridos 10 (dez) anos da vigência dos termos de que tratam os incisos I e II deste artigo, a concessão poderá ser revertida em doação, desde que mantidas as condições do contrato.





# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**Art. 20.** O contrato de CDRU onerosa conterà as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção quando modificadas as condições que deram origem a sua outorga, em especial quanto ao adimplemento das obrigações pelo concessionário.

**Art. 21.** A CDRU onerosa será remunerada, em relação à fração que exceder a área de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), pelos beneficiários por contribuição mensal obrigatória definida no projeto de regularização fundiária, tendo como fundamento a planta de valores do Município, a área total utilizada e a manifestação da Secretaria Municipal da Finanças (SMF).

§ 1º O inadimplemento injustificado, por mais de 180 (cento e oitenta) dias, da contribuição prevista no *caput* deste artigo acarretará a extinção da concessão.

§ 2º O valor arrecadado da contribuição social de ocupação será recolhido ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

**Art. 22.** O contrato de CDRU onerosa extingue-se no caso de:

- I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa daquela prevista no contrato;
- II - do término do contrato; ou
- III - na hipótese do § 1º do art. 21 desta lei.

§ 1º A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do poder público concedente.

§ 2º Extinta a CDRU onerosa, o Município recuperará domínio pleno do lote.

## SEÇÃO III

### DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

**Art. 23.** Aquele que possuir como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

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

§ 2º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**Art. 24.** Nos imóveis de que trata o art. 23 desta lei, com mais de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), que estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco anos), ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a CUEM será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na CUEM coletiva será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), excluídas do cômputo as áreas de uso comum.

**Art. 25.** O título de CUEM poderá ser obtido mediante solicitação individual ou coletiva perante a Secretaria Municipal de Assistência Social ou por reconhecimento de ofício em projeto de regularização fundiária realizado pela Administração Municipal, nos termos desta lei.

§ 1º Na hipótese de bem imóvel da União ou do Estado, a Administração comunicará, por meio de certidão, sua localização e o regime urbanístico da área.

§ 2º O Município terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir sobre a solicitação de CUEM, contada da data de seu protocolo.

**Art. 26.** A CUEM é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

**Art. 27.** O direito à CUEM extingue-se no caso de:

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

II - o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do município.

§ 2º Extinta a CUEM, o município recuperará domínio pleno do lote.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

## SEÇÃO IV DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

**Art. 28.** O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º Entende-se por demarcação urbanística o procedimento administrativo pelo qual o município, 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.

§ 2º 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, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência 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 e, quando possível, com a identificação das situações de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

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.

§ 3º O poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

§ 4º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 3º, o município dará continuidade à demarcação urbanística.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger 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. 29.** Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial procederá 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 o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no inciso I, do § 2º, do art. 28.

§ 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 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III - determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 2º do art. 28.

§ 5º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o Município para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

§ 6º O município 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.

§ 7º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 8º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o município.

§ 9º Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

**Art. 30.** A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto previsto no art. 8º desta Lei e submeter o parcelamento dele decorrente o registro.

## SEÇÃO V DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE

**Art. 31.** Após o registro do parcelamento de que trata o art. 30 esta Lei, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1º Entende-se por legitimação de posse o ato pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, confere título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, bem como do tempo e natureza da posse.

§ 2º O título de que trata o caput será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia.

**Art. 32.** A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo município, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; e

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

**Art. 33.** Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal e da Lei Federal nº 11.977, de 2009.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no *caput*, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

**Art. 34.** O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

## SEÇÃO VI PERMISSÃO DE USO

**Art. 35.** Nos casos em que houver impedimento à contratação da Concessão de Direito Real de Uso ou da Concessão de Uso Especial de Fins de Moradia, o Município emitirá termo de Permissão de Uso àquele que ocupar imóvel público municipal, constante em área objeto de regularização fundiária de



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

interesse social, desde que fundamentado no projeto de regularização fundiária, pelo prazo de 2 (dois) anos.

**Art. 36.** É facultado dar permissão de uso àquele que possuir como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

§ 1º A permissão de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita por prazo de 5 (cinco) anos.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

## SEÇÃO VII DA DOAÇÃO

**Art. 37.** A doação será contratada com aqueles que possuírem imóvel urbano de até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), para fins de moradia, em área de propriedade do Município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social, nos casos em que a ocupação for consolidada por prazo superior a 10 (dez) anos.

§ 1º É vedada a doação a quem for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou tenha sido beneficiado por outro programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária.

§ 2º A doação será contratada ainda que exista atividade econômica de pequeno porte conjugada com a utilização predominante do imóvel para fins de moradia.

§ 3º A doação poderá ser contratada também nos programas habitacionais do Município, atendidos os termos da lei.

§ 4º A doação poderá ser contratada também nos programas habitacionais do Município, em áreas públicas, remanescentes e oriundas dos entes públicos Federal e Estadual, observada a aprovação prévia do Legislativo, por meio de lei específica, para implemento da Regularização Fundiária de interesse social em lotes com metragem excedente a 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

§ 5º O donatário que comprovar renda familiar per capita de até meio salário mínimo ou familiar de até 3 (três) salários mínimos mensais ficará isento de todos os custos dos atos praticados perante o tabelionato e o cartório de registro de imóveis, necessários para a concretização da doação, os quais serão arcados pelo município.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**Art. 38.** O contrato de doação conterà as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de revogação quando modificadas as condições que lhe deram origem, em especial quanto à destinação do imóvel para fim diverso da moradia, respeitada a possibilidade de utilização como garantia real para fins de financiamento no Sistema Financeiro da Habitação (Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007).

Parágrafo Único - Os contratos de doação poderão conter cláusula de inalienabilidade, por prazo de 10 (dez) anos, de acordo com a qual será vedada a transferência por ato *inter vivos* do bem doado.

**Art. 39.** A doação poderá ser contratada coletivamente, obedecidos aos mesmos critérios previstos no art. 14 desta lei, quando será verificado, na média, o limite de posse de até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) por família, área individualizada na forma de fração ideal, excluídas deste cômputo as áreas de uso comum.

Parágrafo Único - No caso da doação em forma de fração ideal de terreno, caberá a todos os moradores a administração do espaço comum.

**Art. 40.** A doação será revogada quando o donatário:

I - der ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família, durante o decurso de 05 (cinco) anos;

II - transmitir o uso do imóvel sem anuência do órgão competente ou antes do prazo previsto no parágrafo único do art. 38 desta Lei.

§ 1º A revogação de que trata este artigo será averbada junto ao cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do poder público concedente.

§ 2º Revogada a doação, o município recuperará domínio pleno do lote ou da área contratada coletivamente em forma de fração.

## SEÇÃO VIII DA VENDA

**Art. 41.** A venda poderá ser contratada:

I - com aqueles que possuem imóvel urbano para realização de atividade econômica em área de propriedade do município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social; ou





# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

II - em relação à fração que exceder a área de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) que sejam utilizadas para fins de moradia e preencham os demais critérios para a doação.

Parágrafo Único - Excetuam-se do inciso II, as áreas oriundas dos entes Públicos Federal e Estadual, transferidas ao ente municipal para implementação de projetos de Regularização Fundiária de interesse social com fins exclusivos de moradia em lotes que contenham metragem excedente aos 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), não lembrados, considerando a metragem gravada e consolidada de cada lote, bem como a avaliação técnica, urbanística e socioeconômica realizada pelo município.

**Art. 42.** O contrato de venda conterá as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de resolução quando modificadas as condições que lhe deram origem, em especial quanto à destinação do imóvel para fim diverso da moradia e ao adimplemento das obrigações pelo comprador, respeitada a possibilidade de utilização como garantia real para fins de financiamento no Sistema Financeiro da Habitação, da Lei Federal nº 11.481, de 2007.

Parágrafo Único - Os contratos de venda poderão conter cláusula de inalienabilidade, por prazo de 10 (dez) anos, de acordo com a qual será vedada a transferência por ato *inter vivos* do bem vendido.

**Art. 43.** O valor do imóvel será definido no projeto de regularização fundiária, tendo como fundamento a planta de valores do Município, a área total utilizada e a manifestação da Secretaria Municipal de Finanças.

Parágrafo Único - O valor arrecadado com a venda será recolhido ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

**Art. 44.** A venda resolve-se quando o comprador:

I - dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II - transmitir o uso do imóvel sem anuência do órgão competente ou antes do prazo previsto no parágrafo único do art. 42 desta lei.

§ 1º A resolução de que trata este artigo será averbada junto ao cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

§ 2º Resolvida a venda, o Município recuperará domínio pleno do lote.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

## CAPÍTULO III DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA

**Art. 45.** O Poder Público garantirá assistência jurídica gratuita a comunidades e grupos sociais populares, na forma de orientação jurídica, mediação de conflitos, formação de lideranças comunitárias e atuação judicial na defesa dos direitos individuais e coletivos, na forma da lei, em qualquer esfera ou grau de jurisdição, nas questões atinentes à regularização fundiária de interesse social, em atendimento às demandas encaminhadas pela Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS).

**Art. 46.** A assistência jurídica gratuita de que trata esta Lei será prestada diretamente pelo município, pela Defensoria Pública ou por meio de convênio com Instituições de Ensino Superior que disponham de projetos de prática, estágio ou extensão nos cursos de ciências jurídicas e sociais e outros que possam prestar serviços necessários à realização da regularização fundiária de interesse social.

**Art. 47.** A prestação de assistência jurídica será realizada mediante solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS).

## CAPÍTULO V DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

**Art. 48.** Os projetos de regularização fundiária deverão ser submetidos à discussão pública e análise da população beneficiária por meio de audiência pública, na qual será garantida a manifestação da população, diretamente ou por meio de representantes.

**Art. 49.** A Audiência Pública tem por finalidade expor aos interessados o conteúdo das propostas de regularização fundiária, dirimindo dúvidas e recolhendo dos presentes sugestões a respeito do tema.

**Art. 50.** A Audiência Pública deverá ocorrer em local acessível, sendo que em função da dimensão espacial, do número de famílias atingidas e da complexidade do projeto, poderá haver mais de uma audiência pública sobre o mesmo projeto.

## CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 51.** Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

**Art. 52.** Os lotes individualizados para fins de regularização fundiária de interesse social não poderão ser lembrados.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO - ES

Parlamento: JOMAR CLÁUDIO CORRÊA

**Art. 53.** Os dispositivos desta Lei referentes a imóveis públicos municipais aplicam-se, exceto disposição em contrário, à classe de bens dominiais de propriedade plena ou de direitos reais do Município.

**Art. 54.** O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) incidirá, nos termos da legislação, em todos os imóveis que venham a ser regularizados nos termos desta Lei.

**Art. 55.** Ficam isentos do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, para fins de regularização fundiária promovida pelo poder público municipal, os proprietários de imóveis existentes nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou localizados nas áreas constantes no projeto de regularização fundiária, com renda familiar mensal per capita de até meio salário mínimo e as que possuam renda familiar mensal de até três salários mínimos, cujo valor do imóvel seja de até 2.233 (duas mil, duzentos e trinta e três) unidades de Valor de Referência de Afonso Cláudio - VRAC.

§ 1º Para imóveis em que os valores se enquadrarem na faixa de 2.233 (duas mil, duzentos e trinta e três) a 2.978 (duas mil, novecentos e setenta e oito) VRAC's, considerada a renda familiar especificada no *caput* deste artigo, serão aplicadas as alíquotas dispostas nos parágrafos 1º e 2º, artigo 44, da lei municipal nº 1.932/2010, devendo o alienatário arcar com o pagamento do imposto incidente sobre o que exceder a 2.233 (duas mil, duzentos e trinta e três) unidades de Valor de Referência de Afonso Cláudio - VRAC.

§ 2º Os proprietários de imóveis com valores acima de 2.978 (duas mil, novecentos e setenta e oito) VRAC's, renda familiar especificada no *caput* deste artigo, arcarão com as alíquotas dispostas nos parágrafos 1º e 2º, artigo 44, da Lei Municipal nº 1.932/2010, devendo o alienatário arcar com o pagamento do imposto sobre o valor total do imóvel.

§ 3º Para viabilizar a regularização jurídica de imóveis referidos nos parágrafos 1º e 2º desta Lei, ocupados por famílias com renda familiar mensal per capita de até meio salário mínimo e as que possuam renda familiar mensal de até três salários mínimos, o Município fica autorizado:

I - a parcelar o pagamento do ITBI em até 12 (doze) meses;

**Art. 56.** Em casos omissos a esta lei, deverão ser observadas a legislação federal e municipal pertinente.

**Art. 57.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Monsenhor Paulo de Tarso Rautenstrauch.  
Afonso Cláudio/ES, 04 de novembro de 2015.

  
**FLAVIANA ALMEIDA HERZOG**  
Presidente

**O Prefeito Municipal de Afonso Cláudio, Estado do Espírito Santo,**

Faz saber que a Câmara Municipal de Afonso Cláudio aprova e Eu sanciono a presente Lei.

**Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio-ES, 06 de novembro de 2015.**



**WILSON BERGER COSTA  
PREFEITO MUNICIPAL**