



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**LEI MUNICIPAL Nº 2.422/2022.**

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS (REURB)  
LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE AFONSO  
CLÁUDIO.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO, ESTADO DO ESPÍRITO  
SANTO;**

**FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU PROMULGO A  
SEGUINTE LEI:**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Ficam instituídas no território municipal normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

**Parágrafo único.** Considera-se núcleo urbano informal, para efeitos da presente Lei, a ocupação clandestina, irregular ou que não foi possível realizar, por qualquer modo, a titularização de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização; e núcleo urbano o assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior a fração mínima de parcelamento prevista na lei n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972,



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

independente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

**Art. 2º** A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 3º** Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

**VIII** - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

**IX** - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

**X** - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

**XI** - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

**XII** - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art. 4º** Para efeito de Regularização Fundiária considera-se autoridade licenciadora a Secretaria Municipal de Infraestrutura em conjunto com a Secretária de Meio Ambiente e a Secretária de Assistência Social, ou outra que vier a substituí-las.

**Art. 5º** Poderá ser objeto de Regularização Fundiária, nos termos desta Lei, não apenas o lote por inteiro, mas também a parte de um terreno, desde que devidamente individualizado quanto à área de ocupação.

**§ 1º** Identificado que o lote contém mais de uma residência, a titulação será concedida a cada uma das famílias residentes, sendo admitido o reconhecimento de fração ideal ou condomínio, que constará na Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

**§ 2º** Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar 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 edífícios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

**§ 3º** Para a aprovação de empreendimento de futuro parcelamento do solo na área remanescente a que for objeto de Reurb, aplicam-se os requisitos urbanísticos, edilícios e ambientais fixados na legislação que dispõe sobre parcelamento (Plano Diretor Municipal) e/ou uso e ocupação do solo urbano e nas legislações ambientais vigentes.

**§ 4º** 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, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

**§ 5º** 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.

**§ 6º** Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na 1972.

**Art. 6º** Para fins desta Lei, consideram-se:



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

**I - núcleo urbano:** assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na 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;

**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;

**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



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

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.

**Art. 7º** A aprovação municipal da Reurb de que trata essa lei, corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental pelo órgão capacitado.

**§ 1º** Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 6º, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

**§ 2º** Os estudos referidos no art. 6º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

**§ 3º** Os estudos técnicos referidos no art. 6º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

**Art. 8º** A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**Seção I**

**Dos Legitimados para Requerer a Reurb**

**Art. 9º** Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio 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 urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

## CAPÍTULO II

### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 10.** A Regularização Fundiária de Interesse Social, Reurb de Interesse Social (Reurb-S), é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal.

**Art. 11.** Na Regularização Fundiária de Interesse Social, a legitimação fundiária será concedida gratuitamente ao beneficiário, preferencialmente à parte mulher, desde que no processo sejam atendidas as seguintes exigências cumulativamente:

I - cuja família tenha renda bruta mensal de até três salários mínimos, bem como aposentados e pensionistas que possuam renda mensal equivalente;

II - tratar-se de imóvel utilizado para finalidade residencial ou mista de subsistência;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

**III** - que a ocupação da área tenha ocorrido até 22 de dezembro de 2016;

**IV** - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou mesmo esteja em processo iminente de compra ou venda de imóvel urbano ou rural; e

**V** - o beneficiário não tenha sido beneficiado por mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto.

**§ 1º** Nos casos de imóveis urbanos com finalidade não residencial, a concessão não será gratuita.

**§ 2º** A regularização de que trata o caput deverá observar as restrições à ocupação de áreas de risco, definidas pela Defesa Civil assim como as demais restrições previstas na legislação federal.

**§ 3º** Para os fins de Reurb-S, se 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 que admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que o estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

**§ 4º** O estudo técnico referido no parágrafo anterior deverá conter, no mínimo, os elementos previstos no art. 64 da Lei Federal nº 12.651, de 2012.

**§ 5º** O atendimento das exigências indicadas nos incisos III, IV e V não será dispensado em nenhuma hipótese enquanto que o cumprimento das exigências



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

previstas nos incisos I e II, poderão ser reavaliadas após pagamento da taxa prevista no artigo 12.

**Seção I**

**Da Taxa de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Social**

**Art. 12.** Nas hipóteses em que os beneficiários da Reurb-S não atendam às exigências dos incisos I e II do artigo 11, a Taxa de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Social é fixada nos seguintes percentuais do valor venal do lote ou parte de terreno obedecendo aos seguintes critérios:

I - Unidades destinadas a uso residencial ou mista de subsistência: 1% (um por cento);

II - Unidades destinadas a comércio, indústrias, prestação de serviços e outras sem destinação residencial:

a) Lotes de até 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados): 1% (um por cento);

b) Lotes acima de 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados): 2% (dois por cento)

**Parágrafo único.** Ficam isentos da Taxa de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Social os lotes e partes de terreno, com qualquer medida de área, ocupados por templos religiosos de qualquer culto, por sedes de movimentos comunitários e associações de moradores, e por entidades ambientais, culturais e filantrópicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

**Art. 13.** Os valores das taxas arrecadadas por Regularização Fundiária de Interesse Social serão destinados a conta específica do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 1º O valor da taxa de Regularização Fundiária poderá ser pago à vista, com desconto de 10% (dez por cento), ou a prazo, sem desconto, parcelado em até 12 (doze) vezes.

§ 2º A entrega da Certidão de Regularização Fundiária fica condicionada a quitação total do valor devido, nos casos de parcelamento.

§ 3º Quando a titulação recair sobre condomínio ou fração ideal, cada beneficiário pagará a Taxa de Regularização Fundiária na mesma proporção de sua participação.

§ 4º Para fins de cálculos da taxa de Regularização Fundiária prevista no parágrafo anterior, será consultada o Setor de Tributação da Secretaria Municipal de Finanças para informar existência de cadastro e valor venal do imóvel.

§ 5º Não existindo cadastro imobiliário da unidade, será providenciado o seu lançamento pela Coordenação Municipal de Tributos Imobiliários, para fins de aplicação do § 4º deste artigo.

### CAPÍTULO III

#### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

**Art. 14.** A Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese do artigo 10 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

**Art. 15.** A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação pela autoridade licenciadora do projeto.

§ 1º O projeto de que trata o caput deverá observar as restrições à ocupação de áreas de risco, definidas pela Defesa Civil assim como as demais restrições previstas na legislação federal;

§ 2º Para os fins de Reurb-E, se 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 que 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.

§ 3º O estudo técnico referido no parágrafo anterior deverá conter, no mínimo, os elementos previstos no art. 64 da Lei nº 12.651, de 2012.

### Seção I

#### Da Taxa de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Específico

**Art. 16.** A Taxa de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Específico é exigível pelo reconhecimento outorgado pela Prefeitura, mediante aprovação dos respectivos projetos de regularização fundiária.

§ 1º Nenhum projeto de regularização fundiária poderá ser executado sem o prévio pagamento da taxa de que se trata esta seção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

§ 2º A Taxa de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Específico é fixada nos seguintes percentuais do valor venal do lote ou parte do terreno obedecendo aos seguintes critérios:

I - Unidades destinadas a uso residencial ou mista de subsistência: 2% (dois por cento);

II - Unidades destinadas a comércio, indústrias, prestação de serviços e outras sem destinação residencial: 3% (três por cento).

§ 3º Os valores das Taxas arrecadadas por Regularização Fundiária de Interesse Específico serão destinados a conta específica do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 4º Para fins de cálculos da taxa de Regularização Fundiária prevista no parágrafo anterior, será consultada o Setor de Tributação da Secretaria Municipal de Finanças para informar existência de cadastro e valor venal do imóvel.

§ 5º Não existindo cadastro imobiliário da unidade será providenciado o seu lançamento pela Coordenação Municipal de Tributos Imobiliários, para fins de aplicação do § 4º deste artigo.

§ 6º O valor da Taxa de Regularização Fundiária poderá ser pago à vista, com desconto de 10% (dez por cento), ou a prazo, sem desconto, parcelado em até 12 (doze) vezes.

§ 7º A entrega da Certidão de Regularização Fundiária fica condicionada a quitação total do valor devido, nos casos de parcelamento.

§ 8º Ficam isentos da Taxa de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Social os lotes, com qualquer medida de área, ocupados por templos religiosos de



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

qualquer culto, por sedes de movimentos comunitários, por associações de moradores e por entidades ambientais, culturais e filantrópicas.

**CAPÍTULO IV**

**DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Seção I**

**Da Apresentação do Processo de Regularização Fundiária**

**Art. 17.** O processo administrativo de Regularização Fundiária será protocolado na Prefeitura e dirigido à Secretaria de Infraestrutura, ou outra que vier a substituí-la, contendo requerimento do legitimado indicando a modalidade de Reurb pretendida e a localização da área a ser regularizada.

§ 1º Recebido o processo na secretaria competente, será analisado quanto ao cabimento da Reurb pretendida, deferindo ou não o acolhimento do pedido, no prazo de até 30 (trinta) dias.

§ 2º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

§ 3º Sendo acolhido o pedido, será instaurada a Regularização Fundiária que deverá ser precedida da elaboração de Projeto de Regularização Fundiária e Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária, devendo atender, no mínimo, os elementos indicados nos artigos 35 e 36 da Lei 13.465/2017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

§ 4º Os processos de certificação individual deverão ser apresentados concomitantemente ao processo de regularização fundiária e deverão conter os seguintes documentos em cópia autenticada, dispensada se for apresentado no protocolo o documento original que permita a conferência pelo município:

I - fotocópia de documento de identificação com foto;

II - fotocópia do cadastro de pessoa física (CPF);

III - documento de identificação e CPF do cônjuge ou convivente, se houver;

IV - fotocópia da certidão de casamento ou declaração de união estável, se houver;

V - comprovante de residência do local a ser regularizado;

VI - número de contato telefônico, endereço de e-mail e profissão;

VII - declaração de posse (modelo disponível no anexo I) com assinatura dos confrontantes;

VIII - relato dos fatos contendo tempo de posse, histórico da ocupação do núcleo urbano informal, nome das pessoas que lá residem e a renda familiar comprovada ou declaração de renda (modelo disponível no anexo II);

IX - a modalidade da Reurb (Reurb-S ou Reurb-E)

X - fotocópia do contrato de compra e venda, de doação, recibo, carnês de IPTU, alvarás de construção, entre outros, podendo ser considerados separadamente ou em conjunto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

**XI** - projeto urbanístico de regularização fundiária, devendo atender, no mínimo, os elementos indicados nos artigos 35 e 36 da Lei 13.465/2017, com matrícula atualizada do imóvel objeto de regularização ou certidão negativa de matrícula;

**XII** - documentos que comprovem a posse do imóvel como: IPTU, conta de luz, conta de água, conta de telefone fixo, recibos de compra e venda entre outros.

## **Seção II**

### **Do Procedimento de Regularização Fundiária**

**Art. 18.** O processo contendo a documentação indicada no artigo 17 desta lei será encaminhado à Secretaria Municipal de Infraestrutura, ou a que vier a substituí-la, para análise da viabilidade do projeto de regularização fundiária e conferência da documentação entregue.

**§ 1º** Caso não sejam preenchidos todos os requisitos do artigo 17, a Prefeitura Municipal deverá solicitar por escrito ao legitimado para que este entregue os documentos restantes no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de arquivamento do processo.

**§ 2º** Cumpridas às exigências legais, será proferida decisão saneadora no processo de regularização fundiária, que determinará a expedição de notificações seguindo as diretrizes previstas no artigo 31 da Lei 13.465/2017.

**§ 3º** Verificada a regularidade do procedimento de regularização fundiária, será proferida decisão conclusiva que determinará:



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

I - a aprovação do projeto de regularização fundiária;

II - a expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF de cada uma das unidades regularizadas;

III - o encaminhamento do processo para a Secretaria de Administração, que publicará DECRETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MUNICIPAL, do qual deverá constar, no mínimo, a identificação da área regularizada e será registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição.

§ 4º Após a publicação do Decreto de Reurb de núcleos urbanos informais, o município efetuará o cadastramento das novas unidades imobiliárias, para fins de lançamento dos tributos municipais caso houver, que ficará a cargo da Secretaria Municipal de Finanças.

### Seção III

#### Do Projeto de Regularização Fundiária

**Art. 19.** O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

**Parágrafo único.** O projeto de regularização fundiária 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, quando for o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

**Art. 20.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

**I** - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

**II** - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

**III** - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

**IV** - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

**V** - de eventuais áreas já usucapidas;

**VI** - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

**VII** - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

**VIII** - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias; e

**IX** - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

§ 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo município em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 4º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

## CAPÍTULO V

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 21.** Fica o Poder Executivo autorizado a promover o congelamento das áreas, por meio de decreto, com o qual proíbe novas construções e reformas, sem a prévia autorização em áreas urbanas nas seguintes situações:

- I - loteamentos irregulares ou clandestinos;
- II - áreas de risco, localizadas em áreas particulares ou públicas;
- III - áreas de proteção ambiental;
- IV - áreas de preservação permanente.

§ 1º Caberá, ainda, ao Poder Público por interveniência do Setor de Fiscalização, ou a que vier a substituí-la, firmar parcerias, visando coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais irregulares, bem como coibir a ampliação das ocupações já existentes, função para a qual poderá solicitar colaboração da Procuradoria Geral do Município e do Ministério Público quando necessária intervenção judicial para cessar as ocorrências.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 22.** Para os loteamentos irregulares nos quais seja identificada a prática de qualquer ato por loteador, ainda que informal, a Regularização Fundiária somente se processará com a participação deste, para fins de aplicação de sua responsabilidade quanto aos projetos e execução das obras de infraestrutura e atendimento às demais legislações vigentes.

**Art. 23.** Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

§ 1º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 2º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 .

§ 3º Fica habilitado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social a destinar recursos para compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da regularização fundiária urbana de interesse social – Reurb-S.

**Art. 24.** Na Reurb-S, caberá diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**Art. 25.** Na Reurb-E, o município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

**Art. 26.** Na contagem de prazo em dias, estabelecido na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, computar-se-ão somente os dias úteis, excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento, salvo disposição em contrário.

**Parágrafo único.** A contagem do prazo referida neste artigo será suspensa sempre que for solicitado ao Requerente ou a órgão não vinculado à Administração Pública diligências, documentações ou complementações que se façam necessárias, considerando a data de protocolo como termo inicial da referida suspensão.

**Art. 27.** Aplica-se subsidiariamente a esta lei, as normas gerais, os prazos e os procedimentos contidos nas Leis e Regulamentos Federal e Estadual atinentes à regularização fundiária urbana (REURB), em especial as disposições contidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e no Decreto Federal n.º 9.310, de 15 de março de 2018.

**Art. 28.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Afonso Cláudio/ES, 31 de agosto de 2022.

  
**LUCIANO RONCETTI PIMENTA**  
**PREFEITO**



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**ANEXO I**  
**DECLARAÇÃO DE POSSE**

Eu, \_\_\_\_\_, brasileiro(a), (estado civil),  
(profissão), portador(a) da carteira de identidade nº \_\_\_\_\_ e inscrito no CPF nº \_\_\_\_\_, declaro para os devidos fins, que resido e mantenho a posse de boa fé, de forma mansa e pacífica, sem qualquer contestação extrajudicial ou judicial até a presente data, do imóvel situado na \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Quadra \_\_\_\_\_, Lote \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, Município de Afonso Cláudio/ES, há \_\_\_\_\_ anos.

Declaro ainda, estar ciente de que declaração falsa pode implicar na sanção penal prevista no art. 299 do Código Penal Brasileiro.

Por ser expressão da verdade, firma o presente.

Afonso Cláudio/ES, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Declarante**

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
Nome completo:

CPF

RG

Vizinho: ( ) SIM ( ) NÃO

\_\_\_\_\_  
Nome completo:

CPF

RG

Vizinho: ( ) SIM ( ) NÃO

(ANEXAR CÓPIAS LEGÍVEIS DA IDENTIDADE E DO CPF DA TESTEMUNHAS)



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**ANEXO II**  
**DECLARAÇÃO DE RENDA**

Eu, \_\_\_\_\_, brasileiro(a), (estado civil),  
(profissão), portador(a) da carteira de identidade nº \_\_\_\_\_ e inscrito no CPF nº  
\_\_\_\_\_, declaro para os devidos fins, que minha renda média mensal é de  
aproximadamente R\$ \_\_\_\_\_, obtida pelas minhas  
atividades \_\_\_\_\_ profissionais, \_\_\_\_\_ como

Declaro que a minha composição familiar é de (número de pessoas), sendo composta pelas seguintes  
pessoas, além de mim:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Informo que não possuo vínculos trabalhistas.

Declaro ainda, estar ciente de que declaração falsa pode implicar na sanção penal prevista no art. 299  
do Código Penal Brasileiro.

Por ser expressão da verdade, firma o presente.

Afonso Cláudio/ES, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**NOME**



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO NEGATIVA DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL**

Eu, \_\_\_\_\_, brasileiro(a), (estado civil),  
(profissão), portador(a) da carteira de identidade nº \_\_\_\_\_ e inscrito no CPF nº  
\_\_\_\_\_, abaixo assinado, DECLARO para os devidos fins, sob as penalidades da Lei,  
junto à Secretaria de Ação Social que não possuo outro(s) imóvel(is), exceto aquele objeto da presente  
Regularização Fundiária, bem como, declaro que nunca fui beneficiado em Programas Habitacionais  
Municipais, ou do Governo do Estado ou do Governo Federal.

Declaro estar ciente de que, em caso de comprovadamente falsa esta declaração, sujeitar-me-ei às  
sanções civis, administrativas e criminais previstas em Lei, conforme art. 299 do Código Penal  
Brasileiro.

Afonso Cláudio/ES, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(NOME)



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**ANEXO IV**  
**REQUERIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Nome do beneficiário: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_.

CPF: \_\_\_\_\_ RG nº: \_\_\_\_\_.

Estado Civil: ( ) casado em regime universal bens ( ) casado em regime comunhão parcial de bens, ( ) casado em regime de separação total de bens, ( ) solteiro, ( ) viúvo, ( ) Divorciado, ( ) União Estável.

Endereço: \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, Município: Afonso Cláudio/ES.

Enquadram-se no conceito de baixa renda, conforme artigo xxxº, §xxº da Lei municipal xxxxxxxx SIM ( ) , NÃO ( ) ; (Renda Familiar até 03 salários mínimos)

Telefones: \_\_\_\_\_ Email:- \_\_\_\_\_

**INFORMAÇÃO DO CÔNJUGE:**

Nome: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

Identidade/RG: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Endereço: \_\_\_\_\_, nº  
\_\_\_\_\_

Bairro \_\_\_\_\_, Quadra \_\_\_\_, Lote nº \_\_\_\_, CEP 29600-000, Cidade - Afonso  
Cláudio/ES. Ponto de Referência: \_\_\_\_\_

**INFORMAÇÕES**

Possui outro imóvel dentro do Território Nacional?

( ) Sim ( ) Não

Possui Alguma ação judicial referente ao imóvel?

( ) Sim ( ) Não , Caso afirmativo qual número? \_\_\_\_\_.

Afonso Cláudio/ES, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**BENEFICIÁRIO**