

## **DECRETO Nº 35.780**

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) NO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, NOS TERMOS DAS LEIS MUNICIPAIS Nº 7.940/2022 E Nº 7.915/2021, DO DECRETO MUNICIPAL Nº 34.630/2024 E DA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

○ **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, no uso das atribuições legais que lhe confere a legislação vigente,

### **DECRETA:**

**Art. 1º** A Regularização Fundiária Urbana (Reurb), no Município de Cachoeiro de Itapemirim, prevista no artigo 102 da Lei Municipal nº 7.915, de 22 de dezembro de 2021, obedecerá aos procedimentos descritos neste Decreto, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Art. 2º** Entende-se por Reurb o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam integrar núcleos urbanos informais ao ordenamento urbano e titular os ocupantes dessas áreas.

**Art. 3º** A Reurb será executada nas seguintes modalidades:

**I** – Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados conforme levantamento promovido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SEMDES); 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.

**Art. 4º** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), definidas na Lei Municipal nº 7.915/2021, serão prioritariamente consideradas nos processos de Reurb-S, visando à inclusão urbana e à melhoria das condições de habitabilidade das populações de baixa renda, conforme indicado nos Anexos I e II deste Decreto.

**Art. 5º** 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** – Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

**V** – o Ministério Público.

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

**§ 2º.** Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta e as entidades da administração indireta ficam autorizados a instaurar a Reurb-S ou a Reurb-E, devendo o procedimento ser acompanhado pela Comissão Especial que trata o artigo 16 deste Decreto.

**§ 3º.** Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

**§ 4º.** 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.

**Art. 6º** Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, os institutos jurídicos a que se refere o artigo 103 da Lei Municipal nº 7.915/2021 e artigo 15 da Lei Federal nº 13.465/2017, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados.

**Art. 7º** Compete ao Município:

**I** – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

**II** – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;

**III** – emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

**IV** – adotar outras providências que se fizerem necessárias às finalidades do presente Decreto.

**Art. 8º** As competências estabelecidas no artigo 7º deste Decreto serão executadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SEMDES), por meio da Subsecretaria de Regularização Fundiária e da Gerência de Regularização Fundiária, competindo-lhe, além do disposto nos artigos 195 e 204 do Decreto Municipal nº 34.630/2024:

**I** – Planejar, coordenar, executar e monitorar os processos de Reurb;

**II** – Promover articulação intersetorial entre os órgãos municipais, estaduais e federais;

**III** – Propor diretrizes de apoio à execução da Reurb;

**IV** – Garantir a interlocução com as comunidades envolvidas nas ações da Reurb-S;

**V** – Acompanhar e avaliar os processos de aprovação de projetos de regularização.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de execução de programas e projetos habitacionais em áreas públicas ou privadas, assim como a elaboração e a implementação de políticas municipais de urbanismo, necessárias à regularização fundiária, poderá a SEMDES contar com a cooperação da Secretaria Municipal vinculada àquelas ações.

**Art. 9º** Admita pelo Município a instauração da Reurb, serão realizadas as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

**§ 1º.** Tratando-se de imóveis públicos ou privados, deverão ser notificados os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

**§ 2º.** Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos, conforme previsto no artigo 34 da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 10.** A notificação a que se refere o artigo 9º será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

**§ 1º.** Quando proprietário e confrontantes não foram identificados ou encontrados ou quando houver recusa no recebimento por qualquer motivo, a notificação da Reurb será feita por meio de publicação de edital, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, consignando-se o prazo de 30 (trinta) dias para impugnação.

**§ 2º.** A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

**Art. 11.** O requerimento de instauração da Reurb ou a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garante perante o poder público:

a) a permanência dos ocupantes dos núcleos urbanos informais em suas respectivas unidades imobiliárias;

b) a preservação da situação de fato já existente até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

**Art. 12.** Instaurada a Reurb, a elaboração, a aprovação e o custeio da regularização fundiária serão procedidas da seguinte forma:

**I** – na Reurb-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando

necessária, utilizados os recursos previsto nos artigos 274 e 316, ambos da Lei Municipal nº 7.915/2021;

**II** – na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

**III** – na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**Parágrafo único.** Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial.

**Art. 13.** 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;

**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, 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.

**Art. 14.** Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo utilizar-se de recursos financeiros públicos e privados.

**Art. 15.** Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão 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
- III** – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

**Parágrafo único.** As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

**Art. 16.** Fica instituída, no âmbito da Administração Municipal, a Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária (COERF), de nível 2, subordinada técnica e administrativamente à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

**Parágrafo único.** A Comissão é soberana em suas decisões, sendo seus membros solidariamente responsáveis pelos atos praticados no exercício de suas atribuições.

**Art. 17.** Os objetivos da COERF são:

- I** – Deliberar e avaliar os projetos de regularização fundiária no âmbito municipal;
- II** – Auxiliar à SEMDES na articulação intersetorial nos procedimentos da Reurb;
- III** – Emitir pareceres e estabelecer prioridades nos processos de Reurb;
- IV** – Auxiliar na elaboração de documentos, atos administrativos e na conclusão dos processos de regularização fundiária a fim de possibilitar o registro de titulação da(s) área(s).

**Art. 18.** A COERF será composta por 01 (um) membro titular e 01 (um) suplente de cada órgão a seguir, nomeados por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal:

- I** – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;
- II** – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo;
- III** – Secretaria Municipal da Fazenda;
- IV** – Secretaria Municipal de Obras;

**V** – Procuradoria-Geral do Município;

**VI** – Defesa Civil do Município.

**§ 1º.** A presidência da COERF será atribuída a um dos membros titulares designado no próprio ato de nomeação.

**§ 2º.** A COERF se reunirá, ordinariamente, no mínimo duas vezes por mês, podendo realizar reuniões extraordinárias, a critério de seu Presidente.

**§ 3º.** A COERF poderá convidar representantes técnicos de outras secretarias ou entidades públicas e privadas para colaborar na análise de casos específicos.

**Art. 19.** Compete à COERF:

**I** – Solicitar abertura de processos administrativos de regularização fundiária em áreas públicas ou privadas com interesse público;

**II** – Classificar a modalidade da Reurb, quando requerida por algum dos legitimados de II a V do artigo 4º desta Lei;

**III** – Analisar e emitir parecer preliminar sobre a viabilidade dos processos de Reurb;

**IV** – Verificar o enquadramento das áreas como Reurb-S ou Reurb-E, conforme a legislação;

**V** – Emitir diretrizes específicas para cada área a ser regularizada, quando necessário;

**VI** – Verificar e atestar a irreversibilidade das ocupações consolidadas;

**VII** – Analisar a documentação técnica, urbanística, ambiental, jurídica e social apresentada;

**VIII** – Emitir parecer conclusivo sobre os projetos de regularização fundiária;

**IX** – Realizar vistorias e diligências nos núcleos urbanos informais, quando necessário;

**X** – Acompanhar o cadastramento dos ocupantes, orientando as associações e a comunidade;

**XI** – Produzir instruções normativas e manuais operacionais, se necessário;

**XII** – Estabelecer prioridades na tramitação dos processos de regularização;

**XIII** – Solicitar comparecimento de interessados para prestar esclarecimentos;

**XIV** – Requisitar informações de setores da administração pública, direta ou indireta;

**XV** – Requisitar informações e certidões junto aos cartórios de registro de imóveis;

**XVI** – Solicitar manifestação jurídica da Procuradoria-Geral do Município;

**XVII** – Avaliar medidas mitigadoras e compensatórias apresentadas nos projetos;

**XVIII** – Elaborar minutas de documentos e atos administrativos relacionados à regularização fundiária;

**XIX** – Encaminhar à autoridade competente os processos concluídos para fins de titulação e registro.

**Art. 20.** Fica autorizada a concessão de gratificação mensal aos membros titulares da COERF, enquanto perdurar sua designação, nos termos dos artigos 53 e 54, II, da Lei Municipal nº 7.940/2022, como vantagem transitória, não incorporável aos vencimentos.

**Art. 21.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

**I** – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

**II** – aprovar o projeto resultante do processo de regularização fundiária; e

**III** – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

**Art. 22.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

**I** – o nome do núcleo urbano regularizado;

**II** – a localização;

**III** – a modalidade da regularização;

**IV** – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

**V** – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

**VI** – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

**Art. 23.** O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido e realizado nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 24.** Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares 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.

**§ 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.** O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

**§ 3º.** A instituição de novas áreas para regularização fundiária, sobretudo após 22 de dezembro de 2016, deverá observar o disposto no artigo 105 da Lei Municipal nº 7.915.

**§ 4º.** O uso misto de atividades poderá ser admitido como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

**§ 5º.** A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrares em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

**§ 6º.** A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

**Art. 25.** A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social poderá expedir normas complementares e instruções operacionais para a aplicação deste Decreto, incluindo modelos de documentos e fluxos administrativos.

**Art. 26.** Os casos omissos serão resolvidos pela COERF, respeitadas a legislação vigente.

**Art. 27.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 08 de julho de 2025.

**THODORICO DE ASSIS FERRAÇO**  
**Prefeito Municipal**