



DECRETO N.º 44.918, DE 29/08/2023.

APROVA O REGULAMENTO DO  
PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL  
4.326, DE 24 DE SETEMBRO DE 2020.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO  
SANTO, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE CONFERE O INCISO  
XIX DO ART. 55 DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO;

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado o Regulamento do Procedimento de Regularização  
Fundiária no Município de Aracruz, previsto na Lei Municipal n.º 4.326 de 2020.

Parágrafo único. Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária  
“Aracruz - Cidade Legal” do Município de Aracruz.

Art. 2º Considera-se como passível de regularização fundiária toda a área  
deste Município que atualmente se encontre em desconformidade com a legislação,  
instituídos até 22/12/2016.

Art. 3º Aplicam-se à Regularização Fundiária Urbana/REURB no âmbito  
deste Município, subsidiariamente, as disposições previstas na Lei Federal n.º 13.465/2017,  
Decreto Federal n.º 9.310/2018 e demais leis e atos normativos federais e estaduais que  
tratam da regularização fundiária urbana.

Art. 4º A comissão de Regularização Fundiária, coordenada pela Secretaria  
Municipal de Desenvolvimento Urbano é instituída por ato do Prefeito e tem por objetivo a  
condução do Procedimento Administrativo de Regularização Fundiária Urbana/REURB,  
cabendo ao seu presidente a coordenação dos trabalhos.

Art. 5º Constituem atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:  
I – sugerir e indicar áreas prioritárias para a regularização fundiária;  
II – conduzir os processos de REURB no âmbito da administração  
municipal;  
III – produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de  
REURB;  
IV – mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos  
de REURB;  
V – elaborar pareceres e relatórios a fim de subsidiar a emissão da Certidão  
de Regularização Fundiária - CRF;

Av. Morobá, 20 | Bairro Morobá, Aracruz-ES | Cep 29192-733  
Tel: (27) 3270-7013 | 3270-7014 | [www.pma.es.gov.br](http://www.pma.es.gov.br) | [prefeito@aracruz.es.gov.br](mailto:prefeito@aracruz.es.gov.br)





VI – fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;

VII – assessorar o Poder Executivo nas demandas relativas à regularização fundiária;

VIII – dar publicidade aos atos e decisões da Comissão;

IX – aprovar o processo da REURB.

Art. 6º A classificação da modalidade de Regularização Fundiária, se de Interesse Social/REURB-S ou de Interesse Específico/REURB-E, se dará mediante estudo social, realizado por meio de entrevistas socioeconômicas e/ou através de análises de informações preexistentes no banco de dados do Município.

Art. 7º Serão considerados de baixa renda, para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social/REURB-S, nos termos do inciso I do art. 132 da Lei Federal n.º 13.465/2017, a pessoa natural que não possua renda familiar superior a cinco salários-mínimos;

Parágrafo único. O Município, por meio da Comissão de Regularização Fundiária, orientará e assistirá aos que precisarem, esclarecendo acerca do procedimento e da documentação necessária para a regularização e consequente registro imobiliário.

Art. 8º A REURB obedecerá às seguintes fases:

I – requerimento dos legitimados ou sua instauração de Ofício pelo Poder Executivo;

II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III – elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV – saneamento do processo administrativo;

V – decisão da Comissão de Regularização Fundiária aprovando Projeto de Regularização Fundiária, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI – expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e

VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 9º As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19/12/1979 que não possuem registro poderão ter a sua situação jurídica regularizada por meio do registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos na Lei n.º 13.465/2017 e no Decreto 9.310/2018.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I – planta da área em regularização, assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, que contenha o perímetro da





área a ser regularizada, as subdivisões das quadras, dos lotes e das áreas públicas, com as dimensões e a numeração dos lotes, os logradouros, os espaços livres e as outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou o RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II – descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e das outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III – documento expedido pelo Município, o qual ateste que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19/12/1979 e de que está integrado ao a uma área urbana.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, do estudo técnico ambiental, da CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

§ 3º O registro do parcelamento das glebas previsto neste artigo poderá ser feito por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente.

Art. 10. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias residenciais, com renda superior a cinco salários-mínimos ou que, independentemente da renda, sejam classificadas como não residenciais, poderá ser feita por meio da REURB-E.

Parágrafo único. Consideram-se unidades imobiliárias não residenciais aquelas unidades comerciais, industriais, dentre outras, desde que atendam os objetivos da REURB.

Art. 11. Na REURB-E promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

§ 1º Considera-se justo valor da unidade imobiliária regularizada:

I – 0,5% (meio por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada em até R\$50.000,00 (cinquenta mil reais);

II – 1% (um por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo) e R\$100.000,00 (cem mil reais);

III – 1,5% (um e meio por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$100.000,01 (cem mil reais e um centavo) e R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

IV – 2,0% (dois por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$150.000,01 (cento e cinquenta mil reais e um centavo) e R\$200.000,00 (duzentos mil reais);

V – 2,5% (dois e meio por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$200.000,01 (duzentos mil reais e um centavo) e R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);



VI – 3,0% (três por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada acima de R\$250.000,01 (duzentos e cinquenta mil reais e um centavo).

§ 2º Não se aplica as regras deste artigo para as unidades imobiliárias inseridas nos centros empresariais ou que possuam regras de transferência específicas.

Art. 12. A Comissão Especial de Trabalho perceberá a gratificação correspondente ao Art. 5º, §3º da Lei n.º 3.529, de 13/12/2011.

Art. 13. Fica revogado o Decreto n.º 38.784, de 16/11/2020.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz, 29 de agosto de 2023.

LUIZ CARLOS COUTINHO  
Prefeito Municipal

