



**PROJETO DE LEI Nº 057, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2016.**

**INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE CASTELO - ES; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE CASTELO, NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte:

**LEI**

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** Esta lei objetiva disciplinar os procedimentos para regularização fundiária de assentamentos urbanos consolidados, sustentáveis de interesse social ou específico, inseridos em zonas urbanas ou de expansão urbana, no Município de Castelo, Estado do Espírito Santo, conforme disposto no art. 174 da Lei Complementar Municipal nº 002, de 12 de fevereiro de 2007 (Plano Diretor Municipal) e do art. 49 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, obedecidas as normas da legislação federal.

**§ 1º.** A regularização fundiária sustentável consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**§ 2º.** Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

**I** – Área Urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

**II** – Área Urbana Consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 02 (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;

Prefeitura Municipal de Castelo



**III** – Demarcação Urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, 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;

**IV** – Legitimação de Posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

**V** – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

**VI** – Assentamentos Irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

**VII** – Regularização Fundiária Sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**VIII** – 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;

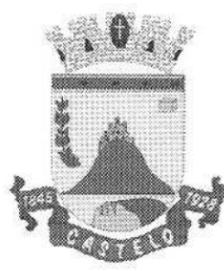
**b)** de imóveis situados em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS; ou

**c)** de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

**IX** – Regularização Fundiária de Interesse Específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VIII;

**X** – Parcelamento Irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento, desmembramento, loteamento fechado ou condomínio não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

**XI** – Plano de Reurbanização Específica: urbanização de assentamentos espontâneos, promovendo novo projeto de ordenamento espacial das habitações, sistema viário, áreas de uso público para fins de lazer, institucional e verde, implantação da



infraestrutura urbana, entre outros, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

**XII** – etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 1º, § 1º desta Lei, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização.

**§ 3º.** A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 da Lei Federal nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

**§ 4º.** Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea "a" do inciso VIII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

**§ 5º.** A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou através de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério da Secretaria de Obras, que a ocupação estava consolidada na data de publicação da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

**Art. 2º.** Poderá ser objeto de regularização fundiária sustentável, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

**Parágrafo único.** Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados no Plano Diretor Municipal - Castelo - ES.

**Art. 3º.** Para cada assentamento urbano deverá ser elaborado um projeto específico de regularização fundiária, segundo procedimentos previstos nesta lei.

**Art. 4º.** A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município e também por:

**I** – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

**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.

**§ 1º.** A União e o Estado poderão promover a regularização fundiária conforme previsto na Lei nº 11.977 de 07/07/2009.

**§ 2º.** Os legitimados previstos no *caput*, bem como, no parágrafo anterior, poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

Prefeitura Municipal de Castelo

Av. Nossa Senhora da Penha, 103 - Centro | CEP: 29360-000 -Castelo/ES | Tel.: +55 28 3542-2124 | 8526



**Art. 5º.** 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 medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

**IV** – as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

**V** – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

**§ 1º.** O projeto de que trata o *caput* 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.** O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o *caput*, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

**§ 3º.** A regularização fundiária poderá ser implementada por etapas.

**Art. 6º.** Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, 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, após aprovação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, homologada pelo Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM.

**Art. 7º.** A Secretaria de Obras será responsável pela análise e aprovação dos Projetos de Regularização Fundiária sustentável e pela emissão do Título de Legitimação de Posse do Imóvel (TLPI).

## **CAPÍTULO II**

### **DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

Prefeitura Municipal de Castelo

Av. Nossa Senhora da Penha, 103 - Centro | CEP: 29360-000 -Castelo/ES | Tel.: +55 28 3542-2124 | 8526



## Seção I

### Da Regularização Fundiária de Interesse Social

**Art. 8º.** A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Município do projeto de que trata o art. 5º.

**§ 1º.** A aprovação municipal prevista no *caput* corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, através de Relatório Técnico Urbanístico realizado pela Secretaria de Obras, aprovado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM; bem como, ao Licenciamento Ambiental, através de Relatório Técnico Ambiental realizado pela Secretaria de Meio Ambiente, aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente; ou, pelo órgão ambiental estadual, caso o Município não atenda aos requisitos dos §§ 1º e 2º do art. 53 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

**§ 2º.** O projeto de que trata o *caput* deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente – APP, especificamente o art. 64 da Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012 e demais disposições previstas na legislação ambiental.

**§ 3º.** No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade.

**Art. 9º.** Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Executivo Municipal devem se referir a assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos seguintes casos:

**I** – Área que esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 05 (cinco) anos;

**II** – imóveis situados em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, no Plano Diretor Municipal – PDM;

**III** – áreas da União, do Estado do Espírito Santo ou áreas próprias do Município de Castelo - ES, declaradas de interesse para implantação de projetos de Regularização de Interesse Social.

**Parágrafo único.** A propriedade dos lotes nas regularizações fundiárias previstas no *caput*, em áreas próprias do Município de Castelo - ES, constantes do inciso III, após devidamente aprovado e registrado no Registro Geral de Imóveis, será transferida aos posseiros devidamente cadastrados no Cadastro Imobiliário da Área de Tributação da Secretaria de Finanças, nos termos da legislação correlata.



**Art. 10.** Observadas as normas previstas nesta Lei, no Plano Diretor Municipal - PDM e demais normas municipais pertinentes, o Projeto de Regularização Fundiária em assentamentos existentes deverá definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta Lei, incluindo, 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 medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

**IV** – as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

**V** – as medidas previstas para adequação de infraestrutura básica;

**VI** – as faixas de Área de Preservação Permanente - APP a serem respeitadas;

**Art. 11.** 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. 12.** O Município, por decisão motivada, poderá admitir a regularização fundiária de interesse social em 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, conforme disposto no art. 54 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 (Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a Regularização Fundiária de Assentamentos localizados em Áreas Urbanas) e art. 64 da Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012 (Dispõe sobre a Proteção da Vegetação Nativa).

**§ 1º.** O estudo técnico referido no *caput* 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;
- VI** – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII** – garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

**§ 2º.** Quando o Município não atender ao disposto no § 1º do art. 8º desta Lei, compete ao Instituto Estadual de Meio Ambiental - IEMA conceder a referida licença, na forma estabelecida nos § 1º e *caput* deste artigo, mantida a exigência do Licenciamento Urbanístico pelo Município;

**Art. 13.** 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. 4º.

**§ 1º.** 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.

**§ 2º.** Os encargos previstos no *caput* deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

**Art. 14.** O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

**§ 1º.** 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 situações mencionadas no inciso I do § 5º;

**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 mencionadas no inciso I do § 5º; e



**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.

**§ 2º.** 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 manifeste 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.

**§ 3º.** Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

**§ 4º.** No que se refere a áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou do Município de Castelo, à sua respectiva legislação patrimonial.

**§ 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. 15.** O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado ao registro de imóveis local, para que o oficial proceda as buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto conforme previsto no art. 57 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

**Art. 16.** A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 5º e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

**§ 1º.** Após o registro do parcelamento de que trata o *caput*, o poder público concederá o documento de legitimação de posse, denominado Título de Legitimação de Posse de Imóvel - TLPI aos ocupantes cadastrados.



**§ 2º.** O título de que trata o § 1º 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. 17.** 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 poder público, desde que:

**I** – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

**II** – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

**§ 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. 18.** Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do Título de Legitimação de Posse de Imóvel - TLPI, após 05 (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.

**§ 1º.** Para requerer a conversão prevista no *caput*, o adquirente deverá apresentar os documentos constantes do § 1º do art. 60 da Lei nº 11.977/2009 de 07 de julho de 2009.

**§ 2º.** No caso de área urbana de mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do Título de Legitimação de Posse de Imóvel - TRPI em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre a usucapião.

**Art. 19.** O Título de Legitimação de Posse de Imóvel – TLPI 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 conforme art. 60-A da Lei nº 11.977/2009 de 07 de julho de 2009.

**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.



**Art. 20.** Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 11, o Poder Executivo Municipal poderá exigir do empreendedor contrapartida, na forma dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto das Cidades).

## **Seção II**

### **Da Regularização Fundiária de Interesse Específico**

**Art. 21.** A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 5º pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

**§ 1º.** O projeto de que trata o *caput* deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente – APP, especificamente o art. 65 da Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012 e demais disposições previstas na legislação ambiental.

**§ 2º.** A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

**Art. 22.** A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

**I** – do sistema viário;

**II** – da infraestrutura básica;

**III** – dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

**IV** – das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental, eventualmente exigidas.

**§ 1º.** A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no *caput* poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 02 (dois) aspectos:

**I** – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

**II** – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

**§ 2º.** As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do *caput* deverão integrar termo de compromisso, firmado perante



as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS**

**Art. 23.** A Regularização Fundiária deve atender à ordem urbanística expressa no Plano Diretor Municipal - PDM, observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos neste Capítulo e as exigências específicas estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 24.** Além das diretrizes gerais de política urbana prevista pelo Estatuto das Cidades e pelo Plano Diretor Municipal – PDM, a regularização fundiária sustentável deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

- I** – prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- II** – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- III** – controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização ou em qualquer outra área;
- IV** – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;
- V** – participação da população interessada em todas as etapas do processo de regularização, com a criação de uma Comissão Municipal de Regularização Fundiária e Comissões locais, em cada assentamento para articulação de todas as lideranças existentes;
- VI** – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

**Art. 25.** Não se admite a regularização fundiária sustentável em locais:

- I** – aterrados com material nocivo à saúde pública;
- II** – cujas condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações;
- III** – alagadiços;
- IV** – onde a poluição impeça condições de salubridade;
- V** – sujeitos a inundação;
- VI** – áreas especiais de interesse ambiental.

**Parágrafo único.** As restrições previstas nos incisos I a VI deste artigo poderão ser afastadas mediante apresentação de laudo técnico específico, subscrito por



profissional habilitado com Documentação de Responsabilidade Técnica, emitida pelo órgão competente, propondo solução da situação impeditiva, que será submetido a deliberação do Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM e, caso aprovado, submetido à deliberação do Conselho Municipal de Meio Ambiente.

**Art. 26.** O Projeto de Regularização Fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos e ambientais:

**I** – estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;

**II** – drenagem das águas pluviais;

**III** – trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;

**IV** – integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo;

**V** – implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;

**VI** – implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;

**VII** – recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

**VIII** – implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

**IX** – recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;

**X** – acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

**XI** – largura mínima das vielas sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção;

**XII** – utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

**§ 1º.** Os terrenos ou áreas livres, localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.

**§ 2º.** Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

**§ 3º.** Na hipótese do §2º, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de



imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

**§ 4º.** O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

**§ 5º.** Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, para posterior compensação, através de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

- a)** o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município;
- b)** a dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes;
- c)** o imóvel doado ao Município deverá ser matriculado no Registro Geral de Imóveis como área pública de uso público, como área de compensação constante da referida regularização.

**§ 6º.** A doação referida no parágrafo anterior deve ser submetida à análise dos órgãos municipais responsável pela análise de projetos de aprovação de loteamentos ou Comissão designada para tal fim.

**§ 7º.** A regularização fundiária sustentável pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deverá definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

**Art. 27.** O Poder Executivo Municipal deverá exigir do titular da iniciativa de regularização as garantias previstas pelo Plano Diretor Municipal – PDM ou pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

#### **CAPITULO IV DO PROCEDIMENTO**

**Art. 28.** A regularização fundiária sustentável depende da análise dominial da área regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e do projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

**§ 1º.** Identificado o titular dominial da área irregularmente parcelada ou ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.



**§ 2º.** Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos pelo parcelador, cuja cobrança poderá ser por via cobrança judicial.

**§ 3º.** Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo às exigências técnicas previstas nos artigos 11 e 12 desta Lei.

**Art. 29.** Em casos de existência de loteamentos localizados em área urbana consolidada, conforme inciso II do § 2º do art. 1º desta Lei, anteriormente à data de publicação da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, o Município poderá desapropriar administrativamente, sem ônus para o erário público, por interesse social, nos termos da Lei nº 4.132 de 10 de setembro de 1962, desde que a referida área seja objeto de regularização fundiária nos termos da presente lei.

**Parágrafo único.** Após a titularidade ser transferida ao Município, sendo o loteamento devidamente aprovado e registrado no Registro Geral de Imóveis da Comarca, o Município fica autorizado a transferir a propriedade dos lotes aos possuidores devidamente cadastrados no Cadastro Imobiliário da Área de Tributação da Secretaria de Finanças do Município.

**Art. 30.** O Projeto de Regularização Fundiária deverá conter ao menos:

**I** – diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização do parcelamento, o prazo de ocupação da área, natureza das edificações existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, obras de infraestrutura, equipamentos públicos urbanos ou comunitários instalados na área e no raio de 1km (um quilômetro) de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e interferências ambientais que indiquem a irreversibilidade da posse.

**II** – proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

**a)** as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

**b)** as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas a uso público, quando possível;

**c)** a solução para relocação da população, se necessária;

**d)** as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

**e)** as condições para garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão deslizamento de encostas;



- f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- g) a enumeração das obras e serviços previstos;
- h) cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento.

**III** – plantas com a indicação:

- a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas a uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes;
- d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

**IV** – memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

- a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra;
- c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas a uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

**§ 1º.** O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, com Documento de Responsabilidade Técnica, emitida pelo Órgão competente, e pelo titular da iniciativa de regularização.

**§ 2º.** Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do artigo 8º, desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos para os beneficiários, os documentos referidos no *caput* deste artigo, segundo critérios estabelecidos pela Secretaria de Obras, que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

**Art. 31.** O Projeto de Regularização Fundiária deve ser protocolado perante o Poder Executivo Municipal e encaminhado à Secretaria de Obras para análise quanto aos aspectos da política urbana.



**§ 1º.** Emitido Relatório Técnico Urbanístico pela Secretaria de Obras, no prazo de 60 (sessenta) dias, o Projeto de Regularização Fundiária deverá ser encaminhado à Secretaria de Meio Ambiente para emissão de Relatório Técnico Ambiental e aprovação pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente, caso se tratar de regularização fundiária de interesse social ou para emissão de Licença Ambiental de Regularização, caso de interesse específico, que terá 60(sessenta) dias para emitir seu parecer.

**§ 2º.** Para fins de controle social o projeto será enviado ao Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM que deverá exarar parecer e devolver a Secretaria de Obras.

**§ 3º.** Para fins de comprovação legal o projeto deverá ser enviado à Procuradoria Jurídica que terá o prazo de 30 (trinta) dias para emitir o parecer jurídico de sua legalidade.

**§ 4º.** O Requerente deverá ser comunicado pela Secretaria de Obras no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do protocolo, das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do projeto de regularização, devendo atender às exigências formuladas no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável conforme justificativa e a critérios da Secretaria de Obras.

**§ 5º.** Todas as eventuais exigências oriundas da análise do projeto de regularização devem ser comunicadas pela Secretaria de Obras, uma única vez ao Requerente.

**§ 6º.** O prazo para interposição de recurso das decisões proferidas pela Secretaria de Obras, na análise dos projetos de regularização de que trata esta Lei, é de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da notificação do Requerente.

**Art. 32.** Concluída a análise técnica e aprovado o projeto de regularização pelos órgãos competentes, o projeto será encaminhado à Comissão Municipal de Regularização Fundiária para aprovação de seus membros.

**Parágrafo único.** A aprovação a que se refere o *caput* deverá ser formalizada através de Resolução específica da Comissão Municipal.

**Art. 33.** Após retorno do Projeto de Regularização, devidamente aprovado pela Comissão Municipal, deverá ser encaminhado ao Gabinete do Prefeito Municipal para aprovação e, sendo assim, emitido o Decreto de aprovação.

**Art. 34.** Expedido o Decreto de aprovação pelo Prefeito Municipal, o Projeto de Regularização Fundiária deverá ser encaminhado para registro junto ao Registro Geral de Imóveis da Comarca, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

**§ 1º.** Recebido o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, será expedido os Títulos de Legitimação de Posse de Imóvel – TLPI pela Secretaria de Obras, devendo ser assinado pelo Secretário da pasta e pelo Prefeito Municipal.



**§ 2º.** Cumprido o disposto no parágrafo anterior, os títulos serão encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis para registro; sendo, posteriormente, entregue aos beneficiários.

**Art. 35.** Aos ocupantes de áreas, objeto de demarcação urbanística realizada pelo Município, não beneficiados com o Título de Legitimação de Posse – TLPI, por não atendimento ao disposto no art. 9º, cc § 1º do art. 18 da presente lei, serão expedidas Certidão de especificações do lote e, caso exista as especificações da edificação para legitimação da propriedade, contendo número da matrícula do referido lote, com o objetivo de promoção do registro diretamente ou através do processo de usucapião, caso necessário.

## **CAPÍTULO V DAS COMISSÕES**

### **Seção I**

#### **Da Comissão Municipal de Regularização Fundiária**

**Art. 36.** Fica criada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, a ser nomeada através de Decreto do Prefeito Municipal, com a seguinte composição:

**I** – 01 (um) representante da Secretaria de Planejamento;

**II** – 01 (um) representante da Secretaria de Assistência Social;

**III** – 01 (um) representante da Procuradoria Geral;

**IV** – 01 (um) representante da Área de Tributação da Secretaria de Finanças;

**V** – 01 (um) representante da Secretaria de Meio Ambiente;

**VI** – 01 (um) representante da Secretaria de Obras;

**VII** – 01 (um) representante do Cartório de Registro de Imóveis;

**VIII** – 02 (dois) membros de Comissões Locais;

**§ 1º.** Caberá ao Prefeito Municipal a designação dos membros especificados nos incisos I a VII;

**§ 2º.** Os membros especificados no inciso VIII serão eleitos entre os membros da Comissão Local do loteamento a ser regularizado e designados através de Resolução do Presidente da Comissão Municipal;

**§ 3º.** Para cada membro efetivo, especificado nos incisos I a VII, deverá ser designado e nomeado um suplente.

### **Seção II**

Prefeitura Municipal de Castelo

Av. Nossa Senhora da Penha, 103 - Centro | CEP: 29360-000 -Castelo/ES | Tel.: +55 28 3542-2124 | 8526



## Da Comissão Local de Regularização Fundiária

**Art. 37.** Fica criada Comissão Local de Regularização Fundiária, a ser nomeada através de Resolução da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, composta de 03 (três) membros, eleitos entre os beneficiários dos assentamentos, onde o Programa estiver sendo executado.

**§ 1º.** Caberá à Comissão Municipal, a promoção de assembleias gerais dos beneficiários dos assentamentos para a eleição da Comissão Local de Regularização Fundiária em cada assentamento.

**§ 2º.** Nos assentamentos com número superior a 50 (cinquenta) beneficiários, será elevado o número de membros da Comissão Local, na proporção de 01 (um) membro para cada grupo de mais 30 (trinta) beneficiários, desconsiderando resíduos, caso exista.

## CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 38.** A regularização de parcelamentos de solo não implica o reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

**§ 1º.** O Poder Executivo Municipal, a seu critério, e na hipótese de o autor do projeto não atender às exigências técnicas formuladas ou não registrar o Projeto de Regularização Fundiária perante o Registro de Imóveis, poderá providenciar as correções técnicas necessárias e, inclusive, requerer seu registro.

**§ 2º.** Na hipótese prevista no parágrafo anterior o Poder Executivo Municipal poderá implementar o Projeto de Regularização Fundiária e cobrar de seu autor e/ou de seus beneficiários os encargos decorrentes, inclusive aqueles relativos aos emolumentos registrários, bem como executar as garantias eventualmente existentes.

**Art. 39.** O Poder Executivo Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo.

**Art. 40.** As áreas previstas em ações civis públicas com sentença transitada em julgado terão prioridade nas ações administrativas de regularização fundiária.

**Art. 41.** Será isento do ITBI – Imposto de Transferência de Bens Imóveis, as transferências de lotes aos beneficiários de baixa renda nas regularizações fundiárias urbanas promovidas nos termos da presente lei, devidamente cadastrados no



Cadastro Único – Cadúnico, e de 2,0% (dois por cento) aos demais beneficiários, caso necessárias.

**Art. 42.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Castelo/ES, 29 de novembro de 2016.

  
**JAIR FERRAÇO JÚNIOR**  
**Prefeito Municipal**



## **JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 057, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2016.**

**Senhor Presidente,  
Nobres Vereadores;**

Tenho a grata satisfação de encaminhar a essa honrada Casa Legislativa o Projeto de Lei nº 057/2016 em epígrafe, que institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária no Município de Castelo/ES.

Ao longo de muitos anos parte do tecido urbano de Castelo tem crescido à margem do processo organizado de ocupação.

São muitas as ocupações espontâneas que não dispõem de infraestrutura ou dispõem de forma precária.

Nesse sistema caótico, tais ocupações impedem que respectivos possuidores obtenham o título de propriedade, bem como, afastam-nos do financiamento de recursos financeiros para melhoria de suas habitações através dos bancos.

Nesse sentido, objetivando a inclusão de milhares de imóveis dentro do processo formal de ocupação da cidade, estamos propondo o presente projeto de lei que trata da sistemática de procedimentos e condições que proporcionarão a regularização fundiária, proporcionando aos cidadãos, dentre outros, a emissão do título de propriedade de suas residências e seu respectivo registro, especialmente à população de baixa renda.

Assim, Senhor Presidente, diante das razões ora veiculadas, submeto à apreciação de Vossa Excelência o presente Projeto de Lei, iniciativa indispensável para permitir a regularização de grande parcela dos imóveis de nossa cidade, com medidas de amplo alcance na reparação econômico social dos cidadãos.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Castelo, ES, 29 de novembro de 2016.

  
**JAIR FERRAÇO JÚNIOR**  
**Prefeito Municipal**

Proc. nº 013702/2016