LEI N° 1186/2013
De 17 de dezembro de 2013.

"Dispõe sobre o Programa "EU MORO LEGAL" e regulamenta os instrumentos de Regularização Fundiária no Município de Pinheiros e dá outras providências".

O Prefeito Municipal de Pinheiros, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Pinheiros, Estado do Espírito Santo, aprovou e eu sanciono a Seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica instituído o Programa "EU MORO LEGAL", com o objetivo de realizar a regularização fundiária no Município de Pinheiros, de acordo com a Lei Federal nº 11.977/2009 e legislação aplicável.

Parágrafo Único - A regularização fundiária 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.

Art. 2º - Compõe o programa "EU MORO LEGAL" o conjunto de ações realizadas visando a implementação de políticas públicas relacionadas à regularização, urbanização e melhorias das condições de moradia de assentamentos irregulares, realizadas sob a coordenação da Comissão Permanente de Regularização Fundiária (CPRF), de forma integrada com os demais órgãos da Administração Municipal.

Art. 3º - Para efeitos da regularização fundiária, considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras circunstâncias peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse que induza ao domínio.

Parágrafo Único - Na aferição da situação consolidada serão valorados, sem prejuízo de outros meios de prova, quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município, presumindo-se que o órgão emissor observou os requisitos legais.

Art. 4º - Para os fins desta lei, são modalidades de regularização fundiária:

I – Regularização Fundiária de Interesse Social: aquela que será realizada:

a) em terras particulares, quando haja ocupação, titulada ou não, predominantemente de população de baixa renda e para fins residenciais, de forma mansa e pacífica, por pelo menos 5 anos; ou

b) em imóveis situados em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS – ou em terras públicas declaradas, através de lei específica, de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária.

II – Regularização Fundiária de Interesse Específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso I.

III – Regularização Fundiária de Glebas Urbanas parceladas antes da Lei Federal nº 6.766/79: destinada à regularização das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, nos termos do Art. 71 da Lei Federal nº 11.977/2009.

§ 1º - Para a implementação das modalidades de regularização fundiária previstas nos incisos I e III, será desnecessário o atendimento dos requisitos previstos na Lei Federal nº 6.766/79.

§ 2º - A implementação da regularização fundiária prevista no inciso II observará, no que couber e não for incompatível, as disposições da Lei nº 6.766/79, sempre objetivando garantir o direito fundamental à moradia.

Art. 5º - Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I – ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados a segurança da posse, o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V - concessão dos títulos de que trata esta lei preferencialmente para a mulher.

Art. 6º - O processo de regularização fundiária poderá ser promovido 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.

CAPÍTULO II
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 7º - O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá conter, 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 situação de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei Federal 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” deste artigo não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta elaborada para outorga administrativa de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º - O Poder Público Municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o “caput” deste artigo 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. 8º - O Prefeito ou autoridade por ele designada emitirá auto de regularização municipal para encaminhamento ao Registro de Imóveis, visando o registro do projeto de regularização fundiária de interesse social.

Art. 9º - A aprovação municipal corresponderá ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária, bem como ao licenciamento ambiental.

Art. 10 - A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Executivo do projeto de que trata o Art. 7º desta lei.

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.

§ 1º - O Poder Público Municipal poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que essa intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º - O estudo técnico referido no § 1º deste artigo 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.

Art. 12 - O Poder Público Municipal, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização de fato da ocupação, poderá lavrar auto de demarcação urbanística.

§ 1º - O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação da situação de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, caso nessas esteja registrado o imóvel.

§ 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 manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I – à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;
II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e
III – à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

§ 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 do Município, aplicar-se-á sua respectiva legislação municipal pertinente.

Art. 13 - O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado ao Serviço de Registro de Imóveis, no qual a tramitação obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 11.977/2009 e nos regulamentos editados pelos órgãos competentes da atividade registral.

Art. 14 - Após a averbação do auto de demarcação urbanística, o Executivo encaminhará o projeto previsto no art. 7º desta lei e submeterá o parcelamento dele decorrente a registro.

CAPÍTULO III
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 15 - A implementação da regularização fundiária de interesse específico obecederá as disposições dos artigos anteriores, naquilo que não for incompatível.

CAPÍTULO IV
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE GLEBAS URBANAS PARCELADAS ANTES DA LEI FEDERAL Nº 6.766/79

Art. 16 - A implementação da regularização fundiária prevista no Art. 71 da Lei Federal nº 11.977/09 independe da aprovação do projeto previsto no art. 7º desta lei, bastando:

I – a emissão de Certidão, pelo Poder Público, atestando que o loteamento for implantado antes de 19 de dezembro de 1979, que está integrado à malha viária urbana da cidade, que trata-se de área urbana consolidada e que possui, no mínimo, dois dos equipamentos de infraestrutura implantados (drenagem, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica ou limpeza urbana);

II – planta da área em regularização assinada por profissional legalmente habilitado, com prova 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), contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado publico; e

III – certidão de matrícula ou transcrição da área em regularização, quando houver.

CAPÍTULO V
DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE E AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

Art. 17 - Após o registro do parcelamento e regularização das unidades imobiliárias, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados ou em comprovem inequivocamente o exercício da posse.

§ 1º - O título de que trata o "caput" deste artigo será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do móvel.

§ 2º - Não será concedido título de legitimação de posse aos ocupantes a serem relocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia.

Art. 18 - A legitimação de posse será concedida aos ocupantes das unidades imobiliárias regularizadas, 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.

Parágrafo Único - 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, bem como ao ocupante de área ou lote em parcelamento ou de unidade autônoma em condomínio edilício regular.

Art. 19 - Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º - Para requerer a conversão prevista no "caput" deste artigo, o adquirente deverá apresentar:

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

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

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

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

§ 2º - As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas ao titular da legitimação de posse.

§ 3º - No caso de área urbana com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de

legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art. 20 -. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

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

CAPÍTULO VI
DA COMISSÃO PERMANENTE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 21 - Fica criada a Comissão Permanente de Regularização Fundiária (CPRF), vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, coordenada pelo Secretário Municipal.

Art. 22 - À Comissão Permanente de Regularização Fundiária (CPRF), compete:

I - elaborar o Plano Municipal de Regularização Fundiária, em especial quanto à definição das áreas nas quais o Município atuará prioritariamente;

II - coordenar a execução do Plano Municipal de Regularização Fundiária;

III - propor permanentemente medidas para adequação de normas e disposições legais que tratam da regularização fundiária, no âmbito municipal;

IV - definir as diretrizes urbanísticas e ambientais na elaboração de projetos de regularização fundiária;

V – definir a modalidade de regularização a ser promovida em cada área objeto de intervenção;

VI - fomentar e acompanhar a realização de audiências e consultas públicas, reuniões com os beneficiários e outras ações com o intuito de promover a regularização fundiária com participação popular;

VII – realizar seminários, palestras, encontros e quaisquer outros eventos destinados à capacitação e qualificação dos servidores e demais agentes envolvidos no processo;

VIII - analisar os projetos urbanísticos e promover os estudos necessários para a realização da regularização fundiária;

IX – sugerir a adoção ou a alteração de políticas públicas nas áreas afins ao processo de regularização fundiária, visando a sua qualificação;

X - definir os instrumentos jurídicos a serem utilizados nos processos de regularização fundiária e acompanhar a boa gestão desses instrumentos;

XI – emitir decisão nos processos referentes aos projetos de regularização fundiária, manifestando-se acerca de sua aprovação;

XII - emitir decisão nos processos de legitimação de posse, manifestando-se acerca da concessão do título;

XIII - exercer outras atividades necessárias à realização do disposto na presente Lei.

Art. 23 - A composição da Comissão Permanente de Regularização Fundiária (CPRF) e a nomeação de seus membros será feita por Decreto.

Art. 24 - As convocações para realização das seções deliberativas ficarão a cargo do Coordenador da Comissão, de acordo com as demandas apresentadas, sendo que deverá ocorrer no mínimo 01 (uma) seção por mês.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25 - O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da sua publicação.

Art. 26 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pinheiros-ES
Em, 17 de dezembro de 2013.

ANTONIO CARLOS MACHADO
Prefeito Municipal

HERMES ANTONIO SUSSAI
Procurador Geral