EXPEDIENTE DO DIA
EM 06/09/16

Câmara Municipal de Marechal Floriano
Protocolado Sob nº 1006
Em 05/09/16
ENCARREGADO

Prefeitura Municipal de Marechal Floriano

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PROJETO DE LEI Nº. 058/2016.

"INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE MARECHAL FLORIANO - ES; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O PREFEITO MUNICIPAL DE MARECHAL FLORIANO, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, 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 de parcelamento do solo conforme o disposto no Plano Diretor Municipal em especial no Inciso XXV do art. 10 da Lei Municipal nº 801/2008, de 23 de abril de 2008 e regularização fundiária de assentamentos urbanos consolidados, sustentáveis de interesse social ou específico, no Município de Marechal Floriano, Estado do Espírito Santo, conforme disposto no art. 49 da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, inseridos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

§ 1º. 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.

§ 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, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais
b) esgotamento sanitário;
c) abastecimento de água potável;
d) distribuição de energia elétrica; ou
e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

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, 5 (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 infra-estrutura 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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.

§ 3º 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 Municipal de Obras e Serviços Urbanos, que a ocupação estava consolidada na data de publicação da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009

Art. 2° - 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 urbanisticos e ambientais fixados na Lei Municipal n° 801, de 23 de abril de 2008 – Plano Diretor Municipal do Município de Marechal Floriano - ES.

Art. 3° - Para cada assentamento urbano deverá ser elaborado um projeto especifico de regularização fundiária, segundo procedimentos previstos nesta lei.

Art. 4° - 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.

§ 1°. A União e o Estado poderão promover a regularização fundiária conforme previsto na Lei Federal n° 11.977, de 07/07/2009.

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

Art. 5° - 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 possivel, 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. 3° da Lei n° 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 fisico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

Art. 6° - 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 Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos através de parecer técnico circunstanciado, homologado pelo Prefeito Municipal, ouvido a Procuradoria Geral do Município.

Art. 7° - A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos será responsável pela análise e aprovação dos Planos de Regularização Fundiária sustentável e pela emissão do Título de Reconhecimento de Posse do Imóvel (TRPI).

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

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

§1°. A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, através de parecer da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos - SEMUR, bem como, ao Licenciamento Ambiental, através de parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, homologado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos - CMMARH.

§ 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.

§ 3°. 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. 9° - 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, declaradas de interesse para implantação de projetos de Regularização de Interesse Social.

Art. 10 - Observadas as normas previstas nesta Lei, no Plano Diretor Municipal - PDM e demais normas municipais pertinentes, o Plano de Regularização Fundiária em assentamentos existentes pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta Seção, 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;
III- o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;
IV- as faixas de Área de Preservação Permanente - APP a serem respeitadas;
V – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei.

Art. 11 - Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:
I- do sistema viário;
II- da infra-estrutura básica;
III- dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no plano de reurbanização.

§ 1º Considera-se infra-estrutura básica, para efeitos desta Lei, a coleta e a disposição adequada de esgoto sanitário, os equipamentos de abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e a acessibilidade.

§ 2º Os encargos previstos no caput e no §1º deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal desde que respeitados os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 12 - 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. 13 - 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 art. 13 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 for competente para o Licenciamento Ambiental para Regularização Fundiária de Interesse Social em Áreas de Preservação Permanente (APP), 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. 14 - 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. 5º.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infra estrutura 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.

Art. 15 - 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 georreferenciados 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.

183

§ 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 Marechal Floriano/ES, 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. 16 - O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado ao registro de imóveis local, para que o oficial proceda às 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.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º.

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I – resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II – publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III – determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 15.

§ 5º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 6º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 7º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 8º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 9º. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 17 - 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 título de legitimação de posse 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. 18 - 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 co-proprietário 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. 19 - Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, 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 250m² (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 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. 21 - Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 11, o Poder Executivo Municipal pode 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. 22 - 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. 23 - 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 ambientais 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, 2 (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. 24 - 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. 25 - Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pelo Estatuo das Cidades, 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; inclusive, com a criação de Comissões locais em cada assentamento para articulação de todas as lideranças existentes;

VI- estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 26 - 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 Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo CREA, propondo solução da situação impeditiva, que será submetido aos órgãos próprios.

Art. 27 - O Plano 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 para 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;

§ 6º A doação referida no parágrafo anterior deve ser submetida à análise da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos - SEMUR.

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

Art. 28 - O Poder Executivo Municipal poderá exigir do titular da iniciativa de regularização as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

CAPITULO IV
DO PROCEDIMENTO

Art. 29 - A regularização fundiária sustentável depende da análise dominial da área regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de plano 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 plano de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

§ 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.

§ 4º - Em casos de existência de loteamentos localizados em área urbana consolidada, nos termos do Inciso II, do § 2º do art. 1º desta Lei, anteriormente a data de promulgação da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009 o Município poderá desapropriar, sem ônus para o erário público, por interesse social, administrativamente, 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.

Art. 30 - O Plano de regularização fundiária deve 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 infra-estrutura, equipamentos públicos urbanos ou comunitários instalados na área e no raio

de 1 (um) km 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 realocação 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 infra-estrutura 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 georreferenciados dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) das áreas passiveis 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 perimetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciados 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 georreferenciados dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciados 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 georreferenciados dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1° O plano de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo CREA, e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2° Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do artigo 14, dessa Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos no caput deste artigo, segundo critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de

Obras – SEMUR e da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos - SEMADH, que decidirão em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

Art. 31 - O plano de regularização fundiária deve ser protocolado perante o Poder Executivo Municipal e encaminhado para análise da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos - SEMUR para análise quanto aos aspectos da política urbana.

§ 1° Emitido parecer pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos - SEMUR, no prazo de 30 (trinta) dias, o Plano de Regularização deverá ser encaminhado para análise quanto aos aspectos de política ambiental e de recursos hídricos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, que terão 30 (trinta) dias para emitir seu parecer, prorrogável por mais 15 (quinze) dias.

§ 2° Para fins de controle social o plano será enviado ao Conselho Municipal de Assistência Social - CMAS que deverá exarar parecer e devolver a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

§ 3° Para fins de comprovação legal o plano deverá ser enviado à Procuradoria Geral que terá o prazo de 10(dez) dias para emitir o parecer jurídico de sua legalidade.

§4° O Requerente deverá ser comunicado pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data do protocolo, das conclusões decorrentes da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às exigências formuladas no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável conforme justificativa e a critério da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos- SEMUR.

§ 5° Todas as eventuais exigências oriundas da análise do plano de regularização devem ser comunicadas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos - SEMUR uma única vez ao Requerente.

§ 6° O prazo para interposição de recurso das decisões proferidas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, na análise dos planos 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 plano de regularização, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos – SEMUR, expedirá o Título de Reconhecimento de Posse do Imóvel (TRPI).

Parágrafo único. Fica resguardado à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos exigir garantias para execução das obras.

Art. 33 - 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.

Art. 34 - Expedida o Título de Reconhecimento de Posse do Imóvel (TRPI), o plano de regularização fundiária deverá ser registrado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, junto ao Registro de Imóveis.

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

§ 2º Na hipótese prevista no caput o Poder Executivo Municipal poderá implementar o Plano 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.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 35 - O Poder Executivo Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo.

Art. 36 - Caberá ao Poder Executivo Municipal, através de seus órgãos próprios a promoção de assembléias gerais dos beneficiários dos assentamentos para a eleição da Comissão Local de Regularização Fundiária em cada assentamento.

Art. 37 - As áreas previstas em ações civis públicas com sentença transitada em julgado terão prioridade nas ações administrativas de regularização fundiária.

Art. 38 - Será isento do ITBI as transferências de lotes, caso necessário, com o objetivo específico de regularização de Interesse Social e de 2,0% (dois por cento), quando o objetivo específico for à regularização de Interesse Específico.

Art. 39 - Aos ocupantes de áreas objeto de demarcação urbanística realizada pelo município não beneficiados pelo Título de Legitimação de Reconhecimento de Posse do Imóvel – TLRPI, por não atendimento ao disposto no Art. 9º, cc o § 1º do art. 18 da presente Lei, será expedida Certidão de especificações do Lote e, caso exista, as especificações da edificação, para legitimação da propriedade, através do estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

§ 1º. O município poderá, através de apoio jurídico através da Procuradoria Geral do Município, orientar e promover, se for o caso, os processos de usucapião judicial.

§ 2º. Os ocupantes das áreas especificadas no "caput", para se beneficiar do disposto no parágrafo anterior, deverá comprovar rendimento familiar abaixo de 03 (três) salários mínimos ou renda "per capta" de ½ (meio) salário mínimo, nos termos da lei.

Art. 40 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 41- Revogam-se as disposições em contrário.

Registra-se, Publica-se e Cumpra-se.

Marechal Floriano/ES, 02 de Setembro de 2016.

ANTÔNIO LIDINEY GOBBI
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei visa estabelecer as regras para incluir o Município de Marechal Floriano nas regras do Programa Morar Legal instituído pelo Governo do Estado do Espírito Santo a ser implementado pela Secretaria de Estado de saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEDURB e do Instituto Estadual de Desenvolvimento Urbano – IDURB.

O Governo do Estado vai prestar apoio e assessoria técnica continuada aos municípios que aderirem ao programa de forma que sejam regularizados os assentamentos existentes sejam irregulares ou ilegais.

O presente projeto de lei visa, no território municipal, dar as formas legais para que o projeto de regularização seja desenvolvido, obedecida as regras gerais determinadas pela Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

O município é o responsável por elaborar e aprovar os projetos de regularização fundiária e quem deve fazer a mobilização da comunidade, sendo que o Estado vai auxiliar os municípios através do IDURB que colocará todo o seu pessoal técnico especializado nessa área para assessorar e treinar os servidores municipais.

A fim de estar apto a participar do Programa de Regularização Fundiária o município tem que editar normas legais o que se faz pelo presente projeto de lei que ora submete-se à essa Casa de Leis.

A regularização de uma área visa permitir ao cidadão, provavelmente a principal razão de sua soberania que é a propriedade legal de sua casa residencial, onde cria a sua família.

A Regularização Fundiária torna a área ocupada pelo cidadão legal e garante o direito social à moradia, o acesso a serviços públicos, promove a cidadania e garante que o imóvel seja um bem de família, que poderá ser repassados a futuras gerações.

O objetivo deste projeto de lei é melhorar a vida das pessoas, buscando garantir qualidade de vida, cidadania e uma situação de acordo com a lei.

Por esses propósitos e que se propõe o presente projeto de lei.

Cordiais Saudações.

Marechal Floriano/ES, 02 de Setembro de 2016.

ANTÔNIO LIDINEY GOBBI
Prefeito Municipal