



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

Publicado no Diário Oficial de: 03/02/17

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

**Institui o Programa Municipal
de Regularização Fundiária
do Município de Viana e dá
outras.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE VIANA, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, previstas na Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei.

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica instituído o Programa "LAR LEGAL", com os seguintes objetivos:

- I - atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana no Município;
- II - constituir as bases para a instituição de uma política municipal de regularização fundiária.

Art. 2º Os parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Viana, poderão ser objeto de regularização fundiária sustentável de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei consideram-se:

- I – 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 equilibrado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

II - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares consolidados ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, segundo os critérios estabelecidos pelo art. 47, inciso VII, da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009;

III - regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária de assentamentos irregulares consolidados na qual não se caracteriza o interesse social;

IV - ocupação irregular: aquele assentamento consolidado decorrente de assentamento informal ou de loteamento, desmembramento, loteamento fechado ou condomínio não aprovados pelo poder público municipal, ou implantados em desacordo com legislação municipal, ou não registrados no Registro de Imóveis;

V - projeto de regularização fundiária: plano de urbanização de ocupação irregular consolidada, promovendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente;

VI - autor do projeto de regularização fundiária: o Município de Viana, por meio de sua Prefeitura, ou outro legitimado assim definido pela Lei Federal nº. 11.977/2009, que apresente um projeto de regularização fundiária;

VII - ocupação urbana consolidada: é a parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare e com malha viária implantada, que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: drenagem de águas pluviais urbanas; esgotamento sanitário; abastecimento de água potável; distribuição de energia elétrica; limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

VIII – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia.

Art. 4º Poderão ser objetos de regularização fundiária um imóvel em sua integralidade ou parte dele, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

§ 1º. Somente serão regularizadas com base nesta Lei as áreas que, na data de sua publicação, já possuíam ocupação consolidada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

§ 2º. 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 (PDM).

Art. 5º A participação do Poder Público Municipal é indispensável no procedimento de regularização fundiária, como agente de regulação urbana.

§ 1º. A gestão do Programa Municipal de Regularização fundiária de Viana caberá à Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano, de forma coordenada e integrada com os demais órgãos responsáveis pelas políticas urbanas e sociais afins.

§ 2º. A regularização fundiária também poderá ser promovida pela União, pelo Estado, pelos próprios beneficiários, por 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, em parceria com o município.

Art. 6º 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 alteradas;
- 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 6.766/79; e
- V - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica, se necessário.

§ 1º. O projeto de que trata o *caput* não será exigido para o registro de sentença de usucapião, de sentença declaratória ou de planta elaborada para outorga administrativa de concessão de uso especial de imóvel para fins de moradia.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

§ 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 pode ser implementada por etapas, no qual o projeto deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 7º Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei nº 11.977/2009, o Executivo 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.

Art. 8º A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano será responsável pela análise e aprovação dos Projetos de Regularização Fundiária e pela emissão do Título de Reconhecimento de Posse do Imóvel - TRPI.

CAPITULO II
DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 9º A Regularização Fundiária de Interesse Específico poderá ser implementada em assentamentos irregulares que não possam ser delimitados como ZEIS, conforme o disposto na Seção III do Capítulo III da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

Art.10. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o Art. 6º 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 e demais disposições previstas na legislação ambiental;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito**

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

§ 2º. Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

§ 3º. A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 11. 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, 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, conforme §3º do Art. 9º.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 12. A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano será responsável pela análise e aprovação de Projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

Art. 13. A regularização fundiária de interesse social promovida pelo Município deve ter por objeto assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, e devem ser atendidos os seguintes requisitos:

- I - que a área a ser regularizada esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;
- II - que a área esteja situada em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, no Plano Diretor Municipal - PDM;
- III - que, no caso de área pertencente à União ou ao Estado ou ao Município, tenha sido ela declarada de interesse para implantação de projetos de Regularização de Interesse Social.

Art. 14. Observadas as normas previstas nesta Lei, no Plano Diretor Municipal - PDM e demais normas municipais pertinentes, o projeto de regularização fundiária de interesse social pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive aqueles relativos às faixas de Área de Preservação Permanente - APP, desde que contenha, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - indicação precisa das áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, das edificações que serão alteradas;
- II - indicação das vias de circulação existentes ou projetadas;
- III - estabelecimento do percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;
- IV - indicação das faixas de Área de Preservação Permanente - APP a serem respeitadas;
- V - indicação das medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área a ser regularizada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei.

Art. 15. Na Regularização Fundiária de Interesse Social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando autor do projeto e a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

- I - do sistema viário;
- II - da infraestrutura básica;
- III - dos equipamentos comunitários e das áreas verdes, se definidos no projeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

Parágrafo Único. Os encargos previstos oriundos da implantação dos itens previstos no *caput* deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Executivo, desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 16. O Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social deverá considerar, para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, as características da ocupação e da área ocupada, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas ao uso público.

Art. 17. O Município poderá justificadamente admitir a Regularização Fundiária de Interesse Social em Áreas de Preservação Permanente - APP, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos cumulativamente:

- I - a área tenha sido ocupada até 31 de dezembro de 2007 e esteja inserida em área urbana consolidada; e
- II - seja apresentado estudo técnico comprovando que a regularização acarretará a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior, conforme disposto no art. 54 da Lei Federal nº 11.977/2009 e art. 64 da Lei Federal nº 12.651/2012;
- III - exista Licenciamento Ambiental;
- IV - exista Licenciamento Urbanístico.

§1º. O estudo técnico referido neste artigo deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado e se compatibilizar com o projeto de regularização fundiária, além de conter, no mínimo, os seguintes elementos, cumulativamente:

- 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 habitação dos moradores propiciada pela regularização proposta; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

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, competirá 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.18. Na Regularização Fundiária de Interesse Social, independentemente de quem tenha sido o autor do projeto, 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, conforme exigido pelo §6º do art. 2º da Lei nº 6.766/79.

Parágrafo Único. 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.

Art. 19. O Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar Auto de Demarcação Urbanística - ADU, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 11.977/2009.

§ 1º. O Auto de Demarcação Urbanística - ADU 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 abaixo;

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 abaixo; e

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo cartório do registro de imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

§ 2º. O Poder Público deverá, antes de encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao cartório de registro de imóveis, notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados 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 da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III - A do Decreto-Lei nº 9.760/1946, inserida pela Lei nº. 11.481/2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou do Município, a 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.20. O Auto de Demarcação Urbanística deverá, conforme previsto no art. 57 da Lei nº 11.977/2009, ser encaminhado ao cartório de registro de imóveis para que o oficial realize buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito**

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

§ 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 § 12 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

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

§ 9º. Inexistindo acordo, a demarcação urbanística não será realizada em relação à área impugnada.

Art. 21. A partir da averbação do Auto de Demarcação Urbanística (ADU), o Poder Público deverá elaborar o projeto previsto no art. 6º 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, de acordo com o disposto nesta Lei.

§2º. O título de que trata o §1º será concedido preferencialmente à mulher e registrado na matrícula do imóvel no cartório de registro de imóveis.

§3º Não será concedido título de 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, observados os limites financeiros e orçamentários do Município.

Art. 22. O título de legitimação de posse devidamente registrado constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§1º. O título de legitimação de posse será concedido 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. O título de legitimação de posse também será concedido 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

Art. 23. 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 de sua posse em propriedade, tendo em vista a sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§1º. Para requerer a conversão prevista no *caput*, o possuidor deverá apresentar ao cartório os documentos constantes do § 1º do art. 60 da Lei nº 11.977/2009.

§ 2º. No caso de área urbana com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão da posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art. 24. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado 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.

Parágrafo Único. Após o término do procedimento administrativo para cancelamento 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. 6.015/73.

Art. 25. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 10, 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 III

Da Regularização das Glebas Parceladas para Fins Urbanos Anteriormente a 19 de dezembro de 1979

Art. 26. Conforme autorizado pelo art. 71 da Lei Federal nº. 11.977/2009, as glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 poderão ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta Lei, para promover a regularização de



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

antigos loteamentos que não obtiveram o respectivo registro de parcelamento perante o Registro Imobiliário.

§ 1º. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuam registro terão sua situação jurídica regularizada com o registro do parcelamento prevista neste artigo, desde que o assentamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 2º. A regularização pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba, devendo ser atendidas as exigências mais favoráveis à regularização prevista nesta lei.

Art. 27. A regularização das glebas contemplará apenas assentamentos consolidados integrados à estrutura da cidade, observando-se a definição prevista no art. 47, II da Lei nº 11.977/2009.

§ 1º. Caso o processo de licenciamento original do parcelamento efetuado antes de 19 de dezembro de 1979 tenha sido à época concluído, não serão exigidos os requisitos de parcelamento do solo previstos nas legislações posteriores.

§ 2º. Caso o licenciamento original do loteamento antigo não tenha sido concluído, o poder Executivo poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público; a redução da extensão mínima de lote e definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para permitir a regularização.

Art. 28. A regularização das glebas poderá ser promovida por iniciativa do Município ou mediante requerimento do interessado dirigido ao Cartório de Registro de Imóveis, segundo critérios estabelecidos no art. 21 do Decreto Federal nº 1.499/2011.

Art. 29. O procedimento para regularização das glebas de iniciativa do Poder Público deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I- prova de que o assentamento ocorreu antes da vigência da Lei nº 6.766/79, ou seja, anterior a 19 de dezembro de 1979;

II- prova de que o assentamento se encontra implantado e integrado à cidade;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito**

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

III- 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;

IV - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis;

V - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo Cartório do Registro de Imóveis.

Art. 30. Após o registro do assentamento, o Poder Público concederá certificado de regularização aos ocupantes cadastrados na Prefeitura.

Art. 31. O certificado de regularização quando contiver a anuência do proprietário do imóvel poderá ser levado a registro no respectivo Cartório, transferindo assim a propriedade ao ocupante cadastrado na Prefeitura.

Art. 32. O certificado de regularização quando não assinado pelo proprietário constitui direito de posse em favor do ocupante cadastrados na Prefeitura, os quais deverão firmar Termo dando ciência de que não poderão no prazo de cinco anos transferir a posse do imóvel, sob pena de cancelamento do documento.

§1º. O certificado de regularização poderá ser cancelado pelo Município quando constatado que o beneficiário não está mais na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

§2º. Após o procedimento para cancelamento, o Município solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação dessa decisão administrativa, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 33. O ocupante cadastrado a quem for concedido o certificado poderá, após 5 (cinco) anos do registro deste documento no cartório, requerer ao respectivo Oficial a conversão da sua posse em propriedade, operando o certificado como título aquisitivo do domínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

Parágrafo único. Para requerer a conversão prevista no *caput*, o interessado deverá apresentar:

- I - certidão do cartório distribuidor da Comarca atestando a inexistência de ações judiciais em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade ou outro direito real sobre o imóvel;
- II - certidões negativas das fazendas públicas estadual, municipal e federal;
- III - certidão negativa de débitos trabalhistas.

Art. 34. Quando a regularização for solicitada pelo ocupante sem a participação do Município, o requerimento deverá ser dirigido ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis acompanhado dos seguintes documentos:

- I - certidão da matrícula ou transcrição referente à gleba objeto de parcelamento;
- II - planta e memorial descritivo do parcelamento objeto de regularização;
- III - documento expedido pelo Poder Executivo municipal que ateste a conformidade do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação e integração à cidade do parcelamento; e
- IV - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado responsável pela regularização.

CAPITULO III
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 35. 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. 36. Além das diretrizes gerais de política urbanas previstas pelo Estatuto das Cidades, a regularização fundiária 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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito**

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

- 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,
- VI - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 37. Não se admite a regularização fundiária em locais:

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

Parágrafo Único. As restrições previstas nos incisos I a IV 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 à deliberação do Poder Público Municipal.

Art. 38. O Plano de Regularização Fundiária deve atender aos 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

- 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 sempre que possível 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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito**

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

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 Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano.

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

**CAPITULO IV
DO PROCEDIMENTO**

Art. 40. A regularização fundiária depende da análise dominial da área regularizada, comprovada por certidão emitida pelo cartório de 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 10 e 11 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

Art. 41. 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 infraestrutura, 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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

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 plano de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, emitida pelo CREA, podendo ser dispensada nos casos previstos em lei.

§ 2º. Nas hipóteses de Regularização Fundiária de Interesse Social, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos para os beneficiários, os documentos referidos no *caput* deste artigo, segundo critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano, que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

Art. 42. O Plano de Regularização Fundiária deve ser protocolado perante o Poder Executivo Municipal e encaminhado para a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano para análise quanto aos aspectos da política urbana.

Parágrafo único. Emitido parecer pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano, o Plano de Regularização deverá ser encaminhado para análise pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Rural para emitir parecer quanto aos aspectos de política ambiental e de recursos hídricos, remetendo o processo ao Prefeito Municipal para decisão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

Art.43. Concluída a análise técnica e aprovado o Plano de Regularização pelo Prefeito Municipal, a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano expedirá o Título de Reconhecimento de Posse do Imóvel - TRPI.

Parágrafo Único. Fica resguardado à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano o direito de exigir garantias para execução das obras.

Art. 44. 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. 45. Expedido o Título de Reconhecimento de Posse do Imóvel - TRPI, o plano de regularização fundiária deverá ser registrado no cartório de registro de imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo Único. 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.

Seção I

Das Isenções e da Subvenção

Art. 46. Fica concedida ao beneficiário da Regularização Fundiária isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis *Inter Vivos* - ITBI cujo fato gerador seja a primeira transferência do imóvel objeto de Projeto de Regularização Fundiária de iniciativa do Município de Viana.

§1º. A isenção de que trata o *caput* deste artigo será requerida diretamente pelos beneficiários da regularização fundiária à Secretaria Municipal de Administração, Gestão de Pessoas e Finanças, instruindo o requerimento com os seguintes elementos:

I - cópia da Carteira de Identidade e do CPF do beneficiário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

II - cópia da Certidão de Regularização Fundiária emitida pela Secretaria Municipal de Obras.

§2º. A isenção de que trata este artigo é devida apenas ao beneficiário e incide apenas na primeira transmissão do bem e será aplicada somente quando a Regularização Fundiária for de iniciativa do Município.

Art. 47. Fica o Executivo autorizado, quando o Projeto de Regularização Fundiária for de autoria do Município de Viana, a arcar com os custos do primeiro registro cartorário dos títulos concedidos aos beneficiários.

Art. 48. O Poder Executivo Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo.

Art. 49. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Viana - ES, 1º de fevereiro de 2017.



GILSON DANIEL BATISTA
Prefeito Municipal de Viana



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

MODELO DE TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE

O Prefeito Municipal de Viana, **Gilson Daniel Batista**, tendo em vista o procedimento de regularização fundiária de interesse social de que trata o processo administrativo nº xxxx, da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano, CONCEDE a **FULANO DE TAL**, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF (e demais dados da qualificação) o presente **TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE** do imóvel situado neste município na Rua, nº, Bairro, CEP:, inscrição imobiliária nº, conforme matrícula nº do Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, reconhecendo a sua situação jurídica de detentor da posse direta, para fins de formalização de seu DIREITO DE MORADIA sobre o referido imóvel, nos termos do art. xxx da Lei Municipal nº. yyyyyy, do art. 59 da Lei Federal nº 11.977/2009 e do art. 6º da Constituição Federal.

Outrossim, por meio da assinatura do presente Título, o proprietário do imóvel, senhor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, autoriza a transferência do domínio do bem para o legítimo possuidor acima qualificado.

Viana, de de

Gilson Daniel Batista
PREFEITO MUNICIPAL

Fulano de Tal
LEGÍTIMO POSSUIDOR

XXXXXXXXXX
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

MODELO DE CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO

O Prefeito Municipal de Viana, **Gilson Daniel Batista**, tendo em vista o procedimento de regularização fundiária de glebas parceladas para fins urbanos anteriores a 19 de dezembro de 1979 de que trata o processo administrativo nº xxxx, da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano, CONCEDE a FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF (e demais dados da qualificação) o presente CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA do imóvel situado neste município na Rua, nº, Bairro, CEP:, inscrição imobiliária nº....., conforme matrícula nº do Registro de Imóveis desta Comarca, reconhecendo a sua situação jurídica de detentor da posse direta sobre o referido imóvel, do art. xxx da Lei Municipal nº. yyyyyy, do art. 71 da Lei Federal nº 11.977/2009.

Outrossim, por meio da assinatura do presente Título, o proprietário do imóvel, senhor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, autoriza a transferência do domínio do bem para o legítimo possuidor acima qualificado.

Viana, de de

Gilson Daniel Batista
PREFEITO MUNICIPAL

Fulano de Tal
LEGÍTIMO POSSUIDOR

XXXXXXXXXX
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito**

LEI Nº 2.836, de 1º de fevereiro de 2017

MODELO DE CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO

O Prefeito Municipal de Viana, **Gilson Daniel Batista**, tendo em vista o procedimento de regularização fundiária de glebas parceladas para fins urbanos anteriores a 19 de dezembro de 1979 de que trata o processo administrativo nº xxxx, da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano, CONCEDE a FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF (e demais dados da qualificação) o presente CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA do imóvel situado neste município na Rua, nº, Bairro, CEP:; inscrição imobiliária nº....., conforme matrícula nº do Registro de Imóveis desta Comarca, reconhecendo a sua situação jurídica de detentor da posse direta sobre o referido imóvel, do art. xxx da Lei Municipal nº. yyyyyy, do art. 71 da Lei Federal nº 11.977/2009.

Viana, de de

Gilson Daniel Batista
PREFEITO MUNICIPAL

Fulano de Tal
LEGÍTIMO POSSUIDOR