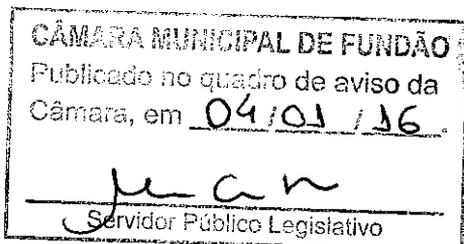




PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/2015



*Dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos irregulares localizados em áreas urbanas do município de Fundão, e dá outras providências.*

A **Prefeita Municipal de Fundão**, Estado do Espírito Santo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:

SEÇÃO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização fundiária dos assentamentos irregulares existentes no Município de Fundão, implantados até 27 de março de 2007, que estejam inseridos nas ZEIS 1,2,3 e 4 conforme a Lei do Plano Diretor Municipal, obedecidos os critérios nesta lei fixados, bem como na legislação estadual e federal aplicáveis à espécie.

**Parágrafo Único.** Também poderão requerer a regularização fundiária:

I. seus beneficiários, individual ou coletivamente;

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.

**Art. 2º** A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**Art. 3º** A regularização fundiária aplica-se a assentamentos irregulares, assim consideradas as ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, predominantemente utilizadas para fins de moradias.

**Art. 4º** Para efeito de regularização fundiária em assentamentos urbanos consideram-se:

I.- área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor Municipal de Fundão 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 parcialmente implantada e que tenha, no mínimo 02 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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 de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, ou loteamentos irregulares nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há pelo menos 05 (cinco) anos;

b) de imóveis situados em ZEIS 1 e ZEIS 2 conforme Plano Diretor Municipal;

c) de áreas declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

VIII. - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária de assentamentos irregulares, quando não caracterizado o interesse social;

IX.- etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais, parcelamento da gleba em quadras, parcelamento das quadras em lotes, bem como trechos ou porções 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.

§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea 'a' do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 5º** Além das diretrizes gerais da política urbana estabelecidas pelo Estatuto das Cidades – Lei Federal nº 10.257/2001, a regularização fundiária deverá observar os seguintes princípios:

I. ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados 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, nos diferentes níveis de governo e 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. controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

V. articulação com iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

VI. estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

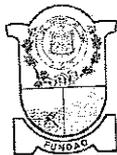
VII. concessão do título preferencialmente para a mulher.

**Art. 6º** A regularização fundiária nas ZEIS deverá ser precedida da elaboração do projeto de regularização fundiária, devendo esse definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I. as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II. as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- IV. as condições para promover a segurança da população em situações de risco;
- V. as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º O projeto deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- I. certidão de ônus da área objeto de intervenção;
- II. planta planialtimétrica na escala 1/1000, com indicação de curva de nível de metro em metro, com a demarcação das quadras, dos lotes, sistema viário, áreas destinadas a equipamentos públicos e áreas livres de uso público, se for o caso;
- III. ART ou RRT do autor e/ou do responsável técnico pelo projeto;
- IV. memorial descritivo, devendo constar a área e os confrontantes de cada lote;
- V. cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 2º Após análise da viabilidade do projeto pela Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, Infraestrutura e Meio Ambiente - SESIM, será preparado relatório técnico de análise para aprovação do projeto de regularização fundiária e minuta do decreto de regularização.

§ 3º Verificada a regularidade do projeto de regularização fundiária, o projeto urbanístico deverá ser submetido à aprovação pelo Chefe do Poder Executivo, por decreto municipal, devendo este definir, ainda, os critérios urbanísticos específicos para a situação.

§ 4º A regularização fundiária poderá ser implementada por etapas.

§ 5º O Município poderá contratar, a seu critério, empresa especializada para realização de estudo e criação do projeto de regularização, mediante procedimento licitatório, obedecida a Lei Federal nº 8.666/93 e legislação municipal.

**Art. 7º** Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei Federal nº 11.977/2009, o Município poderá autorizar a alteração do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

**Parágrafo Único.** A alteração dos percentuais e parâmetros urbanísticos descritos no caput deverá ser autorizada através de decreto municipal, mediante a



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

proposta, fundada em parecer técnico da Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF.

**Art. 8º** O Poder Público procederá à lavratura do 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 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 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;

III. certidão da matrícula ou transcrição da área a ser emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 2º O Poder Público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias:

I. quanto à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese da área a ser demarcada abranger imóvel público;

II. quanto aos limites definidos no auto de demarcação urbanísticas, na hipótese da área a ser demarcada confrontar com imóvel público;

III. se detêm a titularidade 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 4º Na hipótese de o ente público notificado comprovar que detém a titularidade da área, este deverá se manifestar relativamente ao disposto no §2º, inciso I deste artigo.

§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou totalidade de um ou mais imóveis de domínio:

- I. privado, cujos proprietários não tenham sido identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II. privado, registrado, ainda que de proprietários distintos;
- III. público.

**Art. 9º** A demarcação urbanística seguirá o procedimento previsto no artigo 57 da Lei Federal nº 11.977/2009.

**Art. 10** A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder Público deverá elaborar o projeto previsto no artigo 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.

§ 2º O título de legitimação de posse será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º Não será concedida 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. 11** Os imóveis objeto de regularização fundiária, que estejam inseridos em área pública, de propriedade do Município de Fundão, poderão ser concedidos ao beneficiário, por meio de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, desde que preenchidos os critérios previstos na MP nº 2.220/01, ou, alternativamente, por meio de Concessão de Direito Real de Uso, nos termos do Decreto Lei nº 271/67 e do Código Civil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Parágrafo Único.** Caso o imóvel sobre o qual o núcleo esteja implantado pertença à União ou ao Estado do Espírito Santo, bem como às respectivas entidades da Administração Pública Indireta, a titulação dos moradores observará a legislação patrimonial respectiva.

**Art. 12** As áreas públicas objeto de regularização fundiária, caracterizadas como de comum do povo ou uso especial, deverão ser precedidas de desafetação, mediante lei municipal específica e transferidas para a categoria dos bens dominicais municipais.

**Art. 13** A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

**Parágrafo Único.** 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;
- III. os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), salvo se destinados a usucapião.

**Art. 14** 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 artigo 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

- I. certidões do cartório distribuidor, demonstrando a inexistência de ações em andamento, que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse;
- 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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 serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas pelo Poder Público.

**Art. 15** Para fins de regularização fundiária nos moldes do artigo anterior, a omissão Municipal de Regularização Fundiária poderá estabelecer parcerias para auxiliar as comunidades a serem atendidas.

**Art. 16** 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 posse.

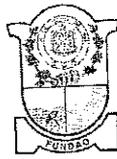
**Parágrafo Único.** Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do artigo 250, inciso III, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

## SEÇÃO II

### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

**Art. 17** A regularização fundiária de interesse específico visa à organização da cidade com a regularização de loteamentos e ocupações irregulares, devendo o Poder Público exigir os institutos aplicáveis e em especial quanto às áreas públicas.

§ 1º. As áreas reservadas a equipamentos comunitários, áreas verdes e sistema viário correspondentes a 35% (trinta e cinco por cento) da área total parcelável previsto em lei, poderão ser diminuídas, a critério da análise técnica da Secretaria Municipal de Obras e aprovação do Conselho Municipal do PDM, com as seguintes diretrizes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I. Poderá ser feita a substituição do percentual de que trata o parágrafo 1º para outro terreno, que por ventura os loteadores venham a possuir nas proximidades do referido loteamento, no município;
- II. Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção de equipamentos comunitários ou obras de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidos na Secretaria Municipal de Obras;
- III. Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção de equipamentos em Praças, Parques Municipais e nas Zonas de Proteção Ambiental (ZPA);
- IV. A substituição de áreas, de que tratam as alíneas anteriores, deverá ser de forma a equilibrar os valores monetários dos terrenos em questão e das construções e serviços para se permitir uma troca justa;

§ 2º. Os preços dos imóveis de que trata a alínea IV terão como base os valores venais atualizados fornecidos pelo Cadastro Imobiliário Municipal competente, com as benfeitorias nele porventura existentes e as referidas obras devem apresentar projeto e planilha orçamentária aprovadas pela PMF.

**Art. 18** A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o artigo 6º conforme legislação em vigor na época do assentamento, 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 e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º O Município deverá exigir, em contrapartida do munícipe diretamente beneficiado pela regularização fundiária por interesse específico, o pagamento de 2% (dois por cento) sobre o valor venal do imóvel regularizado.

§ 3º A autoridade licenciadora poderá exigir outras contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

§ 4º O referido valor poderá ser parcelado em até 06 (seis) vezes e deverá ser depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e deverá ser utilizado na realização de projetos na área da habitação e regularização fundiária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 5º Os valores referentes ao débito acima especificado e não quitados, serão incluídos em dívida ativa do Município, tornando-se passível sua cobrança em processo de execução.

**Art. 19** A autoridade licenciadora deverá definir em Termo de Compromisso, nas licenças urbanísticas e ambientais 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;
- IV. das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

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

- I. os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;
- 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.

**Art. 20** O procedimento de registro da Regularização Fundiária de Interesse Social ou Específico obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 11.977/2009.

**Art. 21** O Poder Executivo Municipal deverá notificar o responsável pelo parcelamento irregular, para que proceda a sua regularização nos termos do artigo 38, §



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

2º, da Lei Federal nº 6.766/79, estabelecendo prazo máximo de 15 dias para comparecimento à Prefeitura, munido dos seguintes documentos:

- I. comprovação da posse ou da propriedade da gleba loteada;
- II. desenhos, plantas e outras peças gráficas referentes ao parcelamento, inclusive fotos aéreas, se for o caso;
- III. outros documentos que digam respeito ao parcelamento.

§ 1º Identificado o responsável pelo parcelamento irregular e não sendo ele encontrado nos endereços conhecidos, a notificação se dará por edital, na forma da lei.

§ 2º Não atendida a notificação, poderá o Município promover a regularização do núcleo "ex officio", nos termos do artigo 40 da Lei Federal nº 6.766/79.

**Art. 22** O Município requererá judicialmente, em face do responsável pelo parcelamento irregular, o bloqueio de tantos bens quanto forem necessários para ressarcir as despesas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento, inclusive, podendo requerer o levantamento das prestações depositadas pelos adquirentes, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros.

§ 1º O Município deverá informar aos adquirentes de lotes a possibilidade de depósito das prestações, nos moldes do § 1º do artigo 38 da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 2º As medidas atinentes à responsabilização do loteador não constitui óbice à regularização.

## SEÇÃO II

### DAS CONDIÇÕES GERAIS

**Art. 23** O Poder Público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso, firmados anteriormente à intervenção na área.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o caput, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do caput deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no artigo 13 da Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007.

**Art. 24** Fica o Poder Executivo autorizado a promover o congelamento, no qual proíbe novas construções irregulares e reformas em áreas urbanas nas seguintes situações:

- I. onde situadas ocupações e/ou construções irregulares;
- II. loteamentos irregulares ou clandestinos;
- III. em áreas de risco, localizadas em áreas particulares ou públicas;
- IV. áreas de proteção ambiental.

**Art. 25** As ocorrências omissas por esta Lei serão objeto de análise pela Comissão de Regularização Fundiária, que, em decisão fundamentada, poderá propor alterações na legislação municipal.

**Art. 26** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação ficando revogadas as disposições em contrário e suas regulamentações.

Gabinete da Prefeita Municipal, em 28 de dezembro de 2015.

  
**MARIA DULCE RUDIO SOARES**  
Prefeita Municipal de Fundão/ES

  
**CARLOS MAGNO BARBOSA FRACALOSSI**  
Secretário Municipal de Gestão e Recursos Humanos