



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA – ESTADO DO ESPIRITO SANTO

Secretaria Municipal de Governo

Ofício/SEMGOV./nº 299/2019

Viana/ES 06 de agosto de 2019.

Exmo. Srº.

FABIO LUIZ DIAS

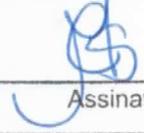
Presidente da Câmara Municipal de Viana

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 23/2019

Senhor Presidente,

Encaminhamos para Vossa Excelência o Projeto de Lei nº 23/2019, que Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária do Município de Viana e aprova o Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, e dá outras providências.

Atenciosamente,

 CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA	Protocolo nº <u>1888</u>
	<u>15 / 08 / 2019</u>
	 Assinatura

GILSON DANIEL BATISTA
Prefeito Municipal

Av. Florentinos Ávidos, 01 – Centro – Viana/ES – Cep: 29130-915

Telefone: 27 – 2124-6705 – 2124-6736

e-mail: gabinete@viana.es.gov.br



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Temos a honra de submeter a essa egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei que dá nova redação ao Programa “Lar Legal” e aprova o Plano Municipal de Regularização Fundiária e dá outras providências.

O Governo Federal converteu a Medida Provisória nº 759/2016, que trata da Regularização Fundiária das áreas Urbanas e Rurais na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

A sugestão de revogação da Lei Municipal nº. 2.836/2017 que institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária do município de Viana se dá em consonância com as mudanças trazidas pela Lei Federal nº. 13.465/2017 cujo teor revoga a legislação federal anterior pertinente à matéria de regularização fundiária, conforme consta no documento que antecede este Relatório (Diagnóstico da Irregularidade de Viana – Vol. I e II e Concepção Estratégica). A referida lei municipal, por sua vez, faz referência, ao longo dos seus dispositivos, aos instrumentos e procedimentos previstos nos dispositivos de lei federal revogados e, assim, necessitam ser revistos. Portanto, para fins de melhor compreensão e aplicação da Lei Municipal que trata da matéria de regularização fundiária é proposta a revogação da Lei Municipal nº. 2.836/2017 nos termos da Minuta do Projeto de Lei que acompanha este Relatório.

Para além da regulamentação dos principais instrumentos de regularização das posses e do próprio processo de regularização estabelecido na normativa federal, optou-se pela inclusão na lei municipal de mais dois instrumentos também definidos pela lei

O direito real de laje trata-se de novo instituto jurídico criado pela Lei Federal nº. 13.465/2017, permitindo a regularização de um direito real de superfície de graus sucessivos (de sobrelevação) e também podendo ser instituído para formalizar a titularidade de um direito real sobre “andares subterrâneos”, de modo que não é apenas a “laje” que serve de ponto de partida, mas também o solo. Trata-se de instituto que carece de regulamentação. Tendo em vista a realidade do município de Viana e a possibilidade de utilização deste instituto para o direito real de superfície de graus sucessivos (a “laje”), se entendeu ser pertinente a inclusão do mesmo na Minuta de Projeto de Lei municipal, remetendo à posterior regulamentação de regras urbanísticas.

O Condomínio Urbano simples trata-se de outra novidade instituída pela referida Lei Federal e que também foi incluído dentre os institutos da minuta do projeto de lei municipal. Trata-se de uma espécie de condomínio edilício que dispensa algumas formalidades em razão da sua pequena dimensão e apresenta-se útil para a realidade dos núcleos urbanos informais presentes no município de Viana.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

A nova Minuta de Lei está de acordo com a legislação vigente acerca do assunto em comento, Lei Federal nº 13.465/2017.

É de suma importância que a Administração possua uma Lei condizente com a que está em vigor. Ademais, dada a importância da Regularização Fundiária Urbana e Rural, é necessário que tenhamos legislação que aborda o assunto com mais clareza e especificidade e não esteja em desacordo com as Leis Federais vigentes.

Na certeza de que esta casa de Leis ao apreciar o teor do Projeto anexo e as razões que o justificam, apoiará esta iniciativa por reconhecer o interesse público que ela reluz. Encarecemos que seja o Projeto de Lei incluso para apreciação e aprovação pelos ilustres representantes dessa emérita Câmara Municipal.

Atenciosamente,



GILSON DANIEL BATISTA
Prefeito Municipal de Viana



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

PROJETO DE LEI Nº 23/2019

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária do Município de Viana e aprova o Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, e dá outras providências”

Capítulo I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º São princípios norteadores da política de regularização fundiária sustentável a ser implementada pelo município de Viana:

- I. os valores e direitos constitucionais expressos no direito social à moradia, no pleno desenvolvimento da função social da cidade e da propriedade, e no direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- II. a efetivação do direito social à moradia e ampliação do acesso a terra urbanizada, assegurando adequado nível de habitabilidade nos processos de regularização fundiária;
- III. a sustentabilidade dos programas de regularização fundiária por meio da integração dos aspectos socioeconômicos, ambientais, urbanísticos, jurídico-patrimoniais, histórico-culturais;
- IV. a multidisciplinaridade no trato das questões territoriais e sociais da regularização fundiária e da promoção da ocupação sustentável do território, visando à promoção da melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental das áreas a serem regularizadas;
- V. a compatibilidade e a integração das políticas de desenvolvimento urbano, ambiental, habitacional e de redução de risco, considerados os diferentes níveis de governo e as iniciativas públicas e privadas;
- VI. a transparência nas decisões e procedimentos;
- VII. a participação comunitária e dos interessados em todas as etapas do processo de regularização.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei considera-se:

- I. Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável: referente aos processos e ações promovidas no âmbito municipal por razões de interesse social ou de interesse específico, que visam adequar os núcleos urbanos informais, 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;
- II. Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável: documento estratégico do planejamento e gestão urbana municipal que estabelece as diretrizes, estratégias e prioridades da política de regularização fundiária a serem implementadas pelo Poder Executivo municipal;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

- III. Regularização Fundiária Plena: Processo de obtenção de título apto para o registro imobiliário cujas etapas articulam as dimensões jurídica, urbanística, ambiental e social da regularização fundiária promovendo, além do direito real de propriedade dos beneficiários, melhorias sócio-espaciais no núcleo regularizado.
- IV. Núcleo urbano informal: adensamento populacional passível de regularização fundiária urbana, compreendendo situações de ocupação ordenada, desordenada, clandestina, irregular, o qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.
- V. Núcleo Urbano informal consolidado: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e/ou que apresente, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos lotes implantados ocupados e que com malha viária implantada 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.
- VI. Projeto Urbanístico: projeto de reparcelamento do solo da área a ser regularizada que estabelece normas urbanísticas diferenciadas e padrões mínimos de urbanização de forma a promover adequação ao ordenamento territorial municipal.
- VII. Projeto de Regularização Fundiária Urbana: requisito instituído pela Lei Federal nº. 13.465/2017 para o planejamento das soluções jurídicas, urbanísticas e ambientais da regularização fundiária dos núcleos urbanos informais, de forma pactuada com a população residente;
- VIII. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento de aprovação da Reurb expedido pelo Município e registrado perante o Registro de Imóveis competente.

Art. 3º Fica instituído, no município de Viana, o Programa "Lar Legal", com a finalidade de disciplinar e constituir as bases de uma política municipal de regularização fundiária tendo por referência a legislação federal pertinente e o estabelecido pelo Estatuto das Cidades na promoção da gestão territorial sustentável.

Art. 4º O programa Lar Legal tem por objetivos principais:

- I. promover a titulação dos imóveis dos núcleos urbanos informais consolidados, criando unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituindo sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- II. promover a regularização fundiária plena nos núcleos urbanos consolidados de maior precariedade social e espacial, assegurando a implantação gradativa dos serviços públicos e a melhoria das condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

- III. realizar a regularização fundiária por setores ou etapas nos núcleos urbanos consolidados que demandam por atuação diferenciada em razão do grau de urbanização dos mesmos.
- IV. promover a mitigação e reparação dos danos ambientais ocasionados pela ocupação informal em áreas inadequadas e promover o controle e fiscalização de novos processos informais do parcelamento do solo;
- V. dotar o Poder Executivo municipal de meios e recursos para promover a regularização fundiária de modo a atender o maior número de núcleos urbanos informais possíveis existentes no município de Viana;
- VI. criar e dotar o Poder Executivo municipal de meios e recursos para a realização de estudo específico para as situações nas quais a regularização fundiária não é interesse público ou prioridade;
- VII. estimular a resolução extrajudicial de conflitos, promovendo de forma consensual a cooperação entre Poder Executivo municipal, loteador/empreendedor e comunidade;
- VIII. formar e consolidar um banco de terras para a produção de Habitação de Interesse Social nos casos de regularização fundiária de loteamentos em menor grau de consolidação.

§1º. A política de regularização fundiária sustentável de Viana, mediante o Programa Lar Legal, tem suas estratégias e prioridades estabelecidas pelo Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável – PMRFS.

§2º. O Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável é parte integrante desta lei nos termos constantes dos anexos:

- I - diagnóstico da Irregularidade Fundiária no Município de Viana – Volume I
- II - diagnóstico da Irregularidade Fundiária – Volume II: Caracterização e Mapeamento dos Assentamentos Irregulares e Informais;
- III – concepção Estratégica e Prioridades do PMRFS.

§3º. A política de regularização fundiária sustentável de Viana será implementada em consonância com o Plano Diretor Municipal, com o Plano Municipal de Redução de Riscos e demais planos setoriais relacionados.

Capítulo II – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 5º Poderão requerer a Reurb:

- I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO



II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de 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 urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

Art. 6º A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, compreendendo duas modalidades:

- I. Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal para as situações identificadas pelo Plano Diretor municipal como ZEIS, Aglomerados Subnormais e para setores de maior precariedade habitacional e de infraestrutura;
- II. Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) – é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de Reurb-S;

Art. 7º Os núcleos urbanos informais consolidados existentes no município de Viana poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social – Reurb-S, ou de interesse específico – Reurb-E, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

§1º. Para a modalidade de Reurb-S aplicam-se as seguintes isenções de custas e emolumentos dos atos registrares, nos termos da Lei Federal nº. 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018:

- I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II - o registro da legitimação fundiária;
- III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV - o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

- VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e
- VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§2º . Considera-se carente ou de baixa renda, para fins da isenção disposta neste artigo, o responsável por imóvel da União ou aquele responsável, cumulativamente:

I - cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos; e

II - que não detenha posse ou propriedade de bens ou direitos em montante superior ao limite estabelecido pela Receita Federal do Brasil, para obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física.

§3º . A exigência de que trata o inciso II do § 2º deste artigo, não se aplica aos beneficiários da Reurb-S.

§4º . Ficam isentas as Reurb's E e S do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), incidindo apenas na primeira transmissão do bem, sendo aplicada somente quando a Regularização Fundiária for de iniciativa do Município.

§5º . Na Reurb, o município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado, desde que atendida a legislação municipal vigente relacionada à compatibilidade dos usos.

Art. 8º A verificação da existência e consolidação de núcleo urbano informal se dará mediante prova documental e outros meios que demonstrem e comprovem o grau de ocupação e a infraestrutura existente, nos termos dessa Lei municipal e em conformidade com a Lei Federal nº. 13.465/2017.

Parágrafo Único. Serão regularizados pelo Poder Executivo municipal, em conformidade com essa Lei, os núcleos urbanos informais que, na data de sua Publicação, já possuam ocupação consolidada.

Art. 9º 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 . Para a aprovação de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados no Plano Diretor Municipal (PDM) e demais legislação pertinente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**



§2º. A critério do Poder Executivo municipal poderão ser regularizados os lotes não implantados de núcleos parcialmente consolidados desde que comprovado o interesse público, sejam destinados à política habitacional do município de Viana e executada a infraestrutura mínima necessária.

§3º. Os terrenos livres implantados localizados nos núcleos urbanos consolidados a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.

Art. 10. Na Reurb-S, caberá ao Poder Executivo municipal, quando legitimado a instaurá-la, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com o ônus de sua manutenção.

Art. 11. Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município de Viana poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial.

Art. 12. A Reurb-E poderá ser promovida por qualquer dos legitimados estabelecidos por Lei, sempre com a anuência e interveniência do Poder Executivo municipal no que lhe compete, e desde que todos os custos com os levantamentos necessários e realização do projeto de regularização fundiária sejam arcados pelo responsável.

Parágrafo único: Como condição de aprovação da Reurb-E, os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com o Poder Executivo municipal e demais autoridades competentes, quando couber.

Art. 13. O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Parágrafo único: É dever do município de Viana, com base nessa Lei e demais legislação pertinente, aplicar as sanções administrativas que lhe compete para fins da responsabilização expressa no *caput* desse artigo.

Capítulo III – DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 14. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos, desde que atendidos os requisitos e procedimentos previstos na Lei Federal nº. 13.465/2017:

- I- Legitimação Fundiária



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**



II- Legitimação de Posse

Art. 15. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Executivo municipal, quando lhe couber, e em conformidade com a Lei Federal nº. 13.465/2017.

Art. 16. A legitimação fundiária se dá exclusivamente no âmbito da Reurb àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Art. 17. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Executivo municipal, quando lhe couber, e em conformidade com a Lei Federal nº. 13.465/2017 destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse.

Parágrafo único. A legitimação de posse é conversível em direito real de propriedade, na forma da legislação federal aplicável.

Art.18 As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras

áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO



ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

Capítulo IV – DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 19. Poderá o Poder Executivo municipal utilizar o procedimento disciplinado pela Lei Federal nº. 13.465/2017 destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município de Viana.

Paragrafo único. A não utilização do Auto de Demarcação Urbanística exigirá do município a observância dos requisitos da Lei Federal nº. 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018 para fins de levantamento e consulta aos proprietários e confrontantes.

Capítulo V- DO DIREITO DE LAJE

Art. 20. Nos termos do artigo 1.510-A e seguintes da Lei Federal nº. 10.406/2002 (Código Civil) que institui o direito real de laje, o proprietário de uma construção-base poderá ceder à superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§1º. O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§2º. Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§3º. O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§4º. A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

Art. 21. O Poder Executivo municipal deverá dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje em legislação específica.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**



Capítulo VI – DO CONDOMINIO URBANO SIMPLES

Art. 22. O condomínio urbano simples, regido pela Lei Federal nº. 13.465/2017, e, no que couber, pelo disposto na legislação civil, poderá ser instituído, para fins de Reurb, quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, respeitados os parâmetros urbanísticos do município de Viana.

Art. 23. Para instituir o condomínio urbano simples, será discriminada, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 24. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

Capítulo VII - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 25. O projeto de regularização fundiária urbana conterà, nos termos da Lei Federal nº. 13.465/2017, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

Art. 26. O projeto urbanístico que integra o projeto de regularização fundiária urbana a ser aprovado para fins de Reurb deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- I - a delimitação do perímetro da área a ser regularizada com memorial descritivo e a planta de sobreposição da situação existente com a situação de registro;
- II- planta da situação atual e da situação pretendida contendo as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão removidas;
- III – a eventual existência de lotes já titulados;
- IV - as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;
- V – e a demarcação dos setores e das condições para promover as obras, serviços, e a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766/79 e o Plano Municipal de Redução de Risco;

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

Art. 27. Sem prejuízo das demais responsabilidades administrativas, caberá ao Poder Executivo municipal exigir dos proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Parágrafo único. As obrigações dos responsáveis deverão ser firmadas perante o Poder Executivo municipais em termo de compromisso, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 28. Instaurada a Reurb, compete ao Município de Viana a aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária urbana, constando as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único: Os núcleos urbanos informais consolidados a serem regularizados pelo Município de Viana são estabelecidos pelo Programa Municipal de Regularização Fundiária e de acordo com os critérios e prioridades estabelecidas pelo Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável

Art.29. A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária urbana, bem como à aprovação ambiental pelo órgão municipal de meio ambiente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**



§1º. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, a Reurb observará, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e demais legislação aplicável.

§2º. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de risco deverá ser exigido estudo técnico para situação de risco, como conteúdo mínimo do projeto de regularização fundiária.

Art. 30. O Poder Executivo municipal 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 na Reurb-S e Reurb-E de núcleos urbanos consolidados existentes em 22 de dezembro de 2016, conforme a Lei Federal nº. 13.465/2017.

§1º. O projeto urbanístico aprovado para fins de regularização fundiária, adotará os padrões urbanísticos estabelecidos a partir do cadastro da situação existente, avaliada as condições de adequada habitabilidade das situações em que o lote urbano resulte inferior a 70 (setenta) metros quadrados.

§2º. Para as situações que se enquadrem no disposto no parágrafo primeiro, o projeto urbanístico deverá garantir:

- I- o atendimento atual e futuro das redes de infraestrutura básica;
- II- a integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada;
- III- a garantia de acesso público às áreas de uso comum do povo;
- IV- o recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;
- V- o acesso a todo lote individualizado por via pública de circulação de pedestres ou de veículos.

Capítulo VIII – DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 31. Na Reurb, compete ao município de Viana, por meio de decreto designar a secretaria responsável por desenvolver os procedimentos de regularização fundiária, obedecendo os seguintes incisos:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb considerados os critérios e prioridades estabelecidos pelo PMRFS;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III - emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

Art. 32. Instaurada a Reurb, o Poder Executivo municipal deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, de acordo com os procedimentos previstos pela Lei Federal nº. 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018.

§1º. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§2º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei Federal referida no *caput* deste artigo.

§3º. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística previsto no artigo 19 desta Lei e Lei Federal referida no *caput* deste artigo.

Art. 33. A CRF é documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos

Parágrafo único. A CRF deve conter:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - a localização;
- III - a modalidade da regularização;
- IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 34. Os procedimentos administrativos de classificação da Reurb, análise e aprovação do projeto de regularização fundiária e emissão da CRF devem seguir, no que couber, esta Lei municipal e o constante na Lei Federal nº. 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**



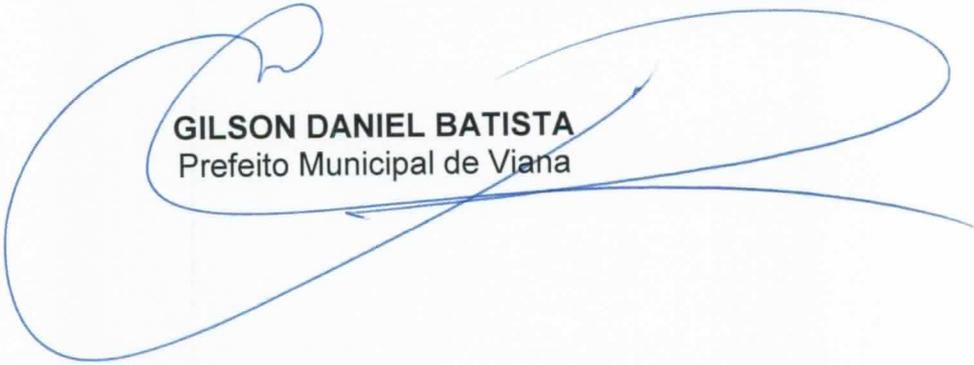
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 35. Decreto do Poder Executivo municipal poderá regulamentar o disposto nesta Lei, naquilo que lhe couber.

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data de sua Publicação.

Art. 37. Fica revogada a Lei Municipal nº. 2836 de 31 de janeiro de 2017 e demais disposições em contrário.

Viana/ES, 06 de agosto de 2019



GILSON DANIEL BATISTA
Prefeito Municipal de Viana