



Câmara Municipal de São José do Calçado-ES
No dia a dia com o calçadense

LEI Nº. 2.028/2017

“Institui o Programa de Regularização Fundiária no Município de São José do Calçado e da outras providências”.

O Presidente da Câmara Municipal de São José do Calçado, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que em cumprimento ao artigo 20, XVIII da Lei Orgânica Municipal e no artigo 157 do Regimento Interno desta Casa de Leis PROMULGA a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no Município de São José do Calçado, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

§ único. As ocupações irregulares de imóveis públicos, não serão objetos de regularização fundiária de interesse social, prevista nesta Lei.

Art. 2º. Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional 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, assegurando o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- II – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- III – controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- IV – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;
- V – estímulo a resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 3º. As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de São José do Calçado, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

Praça Cel. José Dutra Nicácio, 130 - Caixa Postal 20
CEP 29470-000 - Telefax:(28)3556-1255 -CNPJ 31.727.175/0001-29
E-mail: camarasjc@yahoo.com.br



Câmara Municipal de São José do Calçado-ES
No dia a dia com o calçadense

§ 1º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou interesse específico, que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda;

III – regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária de assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV – ocupação irregular: aquele que decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis; e

V – projeto de regularização fundiária: urbanização de ocupação irregular, 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.

§2º A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério da Secretaria Municipal de Transporte Obras e Serviços Urbanos, que a ocupação estava consolidada na data de publicação desta Lei.

Art. 4º. Poderá ser objetivo de regularização fundiária, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Parágrafo Único – Para a aprovação de empreendimento ou parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na lei que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 5º. A Secretaria Municipal de Transporte Obras e Serviços Urbanos em conjunto com a Secretaria Municipal de Ação Social, serão responsáveis pela análise e aprovação



05
CE

Câmara Municipal de São José do Calçado-ES ***No dia a dia com o calçadense***

de Projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social.

Art. 6º. Observadas às normas previstas nesta Lei, naquela que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes, o projeto de regularização fundiária pode definir parâmetros:

Art. 7º. Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;

IV – a provisão habitacional no caso de remoção; e

V – a recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

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

Art. 8º. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

Seção II

Da Regularização fundiária de interesse específico

Art. 9º. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e aprovação do projeto do que trata o artigo 3º, § 1º, inciso V, desta Lei, pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos e pela Câmara Municipal.

Art. 10º. A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compreensões urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá a força de título executivo extrajudicial.

Art. 11º. O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições à ocupação de Área de Preservação Permanente, bem como das Áreas Públicas.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Praça Cel. José Dutra Nicácio, 130 - Caixa Postal 20
CEP 29470-000 - Telefax:(28)3556-1255 -CNPJ 31.727.175/0001-29
E-mail: camarasjc@yahoo.com.br



Câmara Municipal de São José do Calçado-ES
No dia a dia com o calçadense

Art. 12º. O projeto de regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;

II – drenagem das águas pluviais;

III – trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;

IV – integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo;

V – implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;

VI – implantação de um sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos sólidos em conformidade com as diretrizes vigentes;

VII – recuperação geotécnica-ambiental das áreas degradadas;

VIII – implantação da rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

IX – acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

X – largura mínima das vias sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção; e

XI – utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantem a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

§ 1º. Os terrenos livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.

§ 2º. Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo 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.

§ 4º. Alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§ 5º. Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

a) o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município; e

b) a dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes;



031
[Handwritten signature]

Câmara Municipal de São José do Calçado-ES *No dia a dia com o calçadense*

§ 6º. A doação referida no parágrafo anterior deve ser implementadas em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 13º. O poder executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

CAPITULO IV

DO PROCEDIMENTO

Art. 14º. Além do Poder Executivo Municipal, podem elaborar projeto de regularização fundiária sustentável:

- I – o responsável pela implantação da ocupação irregular;
- II – o setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal; e
- III – as cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

Art. 15º. A regularização fundiária da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º. Identificando o titular dominial da área irregularmente 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 titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executadas, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal.

§ 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.

Art. 16º. O projeto de regularização fundiária deve conter ao menos:

- I – diagnóstico de parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: Localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação fiscal e social, adensamento, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária, na área e no raio de um quilometro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental.
- 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

[Handwritten mark]



C.M.S.J.C.
Nº 096
Ass. _____

Câmara Municipal de São José do Calçado-ES **No dia a dia com o calçadense**

adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;

- c) a solução para relocação da população, caso 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 às inundações, erosão e deslizamentos de encostas;
- f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- g) a enumeração das obras e serviços previstos; e
- 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 das áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes; e
- d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

IV – memorial descrito com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

- a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com a 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; e
- c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1º. O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, e pelo titular da iniciativa de regularização;

§ 2º. Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do art. 15 desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos nesse artigo, segundo critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Transporte Obras e Serviços Urbanos, que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

Art. 17º. Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de regularização fundiária serão regulamentados mediante decreto.



034
E

Câmara Municipal de São José do Calçado-ES
No dia a dia com o calçadense

Art. 18º. A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São José do Calçado, 07 de agosto de 2017.

Wagner Vieira França
Presidente da CMSJC