



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº. 782/2009

“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE SÃO MATEUS A ESTABELECEER PROGRAMA PARA PROMOVER REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Prefeito Municipal de São Mateus, Estado do Espírito Santo. **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de São Mateus aprovou e eu sanciono a seguinte:

LEI:

Art. 1º. Fica instituído o Poder Executivo Municipal autorizado a estabelecer um programa para promover Regularização Fundiária Municipal no Município de São Mateus, que será efetuada de conformidade com o disposto nesta Lei e com os princípios da política e do plano habitacional de São Mateus em consonância com as diretrizes regulamentadas por Decreto Municipal específico e com as seguintes diretrizes:

I – Integração, das ações de legalização, voltados para melhorias urbanas, mobilização social e a promoção da dignidade humana;

II - Manutenção da população na área de intervenção, salvo em caso de impossibilidade face condicionantes ambientais e urbanísticas;

III - Implantação com participação direta dos moradores ou ocupantes dos terrenos/lotes ou áreas com a finalidade de evitar ocupações irregulares (invasões) das áreas públicas e/ ou de preservação ambiental e/ou áreas de risco;

IV – Implantação de convênios com Universidades, Escolas Técnicas, empresas, órgãos públicos, entidades religiosas e organismos da sociedade civil;

V – Implantação de mecanismos de coordenação, supervisão e controle; juntamente com ações de medidas que impeçam novas ocupações irregulares.

Art. 2º. Não serão passíveis de Regularização Fundiária Municipal as ocupações e / ou os assentamentos existentes em terrenos/lotes ou áreas:

I – Que sejam alagadiças ou sujeitas à inundações;

II – Que foram aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas e atestadas, por órgão competente, os possíveis usos;

Continua...



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei nº. 782/2009.

III – Que tenham declividade igual ou superior a 50% (cinquenta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas e legais do órgão competente;

IV – Onde as condições geológicas não aconselham as edificações, ou seja, que se estabeleça em Lei, como de preservação do patrimônio histórico, ambiental e paisagístico;

V – Onde a poluição e a falta de salubridade impeçam condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Parágrafo Único – Os ocupantes dos terrenos/lotes ou áreas de incompatibilidade para uso residencial e não passíveis de Regularização Fundiária Municipal serão indenizadas e/ ou removidas para áreas, quando possível do entorno, em conformidade com a legislação, plano, programa ou projetos municipais.

Art. 3º. Para efeito desta Lei, terão preferencialmente sua Regularização Fundiária Municipal, os terrenos, os lotes ou as áreas localizadas em bairros carentes e com habitação subnormal a serem qualificados e classificados por critérios regulamentados por Decreto específico do Poder Executivo Municipal.

Art. 4º. É garantida a participação popular na elaboração, implantação e monitoramento dos planos, programas e projetos de Regularização Fundiária Municipal.

Parágrafo Único – A participação popular se dará a nível local por meio de Comissões Locais de Moradores dos Bairros – **CLMB** e conforme art. 3º e a nível municipal por meio do Conselho Municipal de Habitação – **CMH** de São Mateus, em conformidade a ser regulamentado em Decreto específico do Poder Executivo Municipal.

Art. 5º. A Regularização Fundiária Municipal será coordenada pelo Conselho Municipal de Regularização Fundiária – **CMRF**.

Art. 6º. Verificado pelo Poder Executivo Municipal que o terreno/lote ou a área se encontram em loteamento, gleba ou em área que não se acha registrada no Cartório de Registro de Imóveis – **RGI** ou foram executado irregularmente, competirá ao Poder Executivo Municipal efetuar imediata notificação ao loteador/parcelador ou desmembramento para o comparecimento ao órgão municipal competente com a finalidade de viabilizar a regularização do empreendimento.

Art. 7º. Os loteadores/parceladores ou desmembradores notificados ou que espontaneamente solicitarem auxílio ao Poder Executivo Municipal para efetuarem a regularização de seu empreendimento, e desde que constante nos planos, programas e projetos da municipalidade, poderão se beneficiar das normas relativas à Regularização Fundiária em Parceria, objeto de Lei Municipal específica e que ocorrerá em parceria entre o loteador/parcelador ou desmembrador e o Poder Executivo Municipal deste que preenchidos os requisitos legais.

Continua...



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei nº. 782/2009.

Art. 8º. O Poder Executivo Municipal, em caso de desatendimento da notificação pelo loteador/parcelador ou desmembrador, poderá regularizar o loteamento/parcelamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do Ato administrativo de licença, para evitar lesão e conflitos aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos possessórios dos adquirentes de terrenos, lotes ou áreas.

§ 1º. O Poder Executivo Municipal, ao promover a regularização, na forma deste artigo, deverá considerar os registros efetuados sob Ato do Poder Judiciário, notificar o Cartório de Registro de Imóveis – **RGI** e informar aos adquirentes dos terrenos, lotes ou áreas sobre a ilegalidade do loteamento/parcelamento ou desmembramento de forma a viabilizar, se aplicável, os depósitos das prestações junto ao Cartório de Registro de Imóveis – **RGI**;

§ 2º. Quando o Poder Executivo Municipal efetuar a regularização dos terrenos, lotes ou áreas poderá solicitar judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do parágrafo anterior e do disposto no **§ 1º do art. 38 da Lei 6.766/79**, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento/parcelamento ou desmembramento.

§ 3º. O Poder Executivo Municipal, para assegurar a regularização do loteamento/parcelamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 9º. Se o loteador/parcelador ou desmembrador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento/parcelamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causado aos compradores dos terrenos, lotes ou áreas e ao Poder Executivo Municipal.

Art. 10. Compete ao Poder Executivo Municipal denunciar ao **(MP)** Ministério Público a ocorrência de crime contra a Administração Pública, sempre que tomar ciência da ocorrência do registro de compromisso de compra e venda a cessão ou promessa de cessão de direitos, contrato de venda de loteamento/parcelamento ou desmembramento não registrado.

Parágrafo Único – Compete ao Poder Executivo Municipal a busca da efetivação do direito material e efetuar medidas de regularização, enquanto o loteador/parcelador ou desmembrador estiver em processo de regularização junto aos órgãos públicos, a disposição prevista neste **art. 10** restará suspensa.

Continua...



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei nº. 782/2009.

Art. 11. São considerados de interesse público os loteamentos/parcelamentos ou desmembramentos em áreas de interesse social, vinculados aos planos, programas ou projetos habitacionais de iniciativa do Poder Executivo Municipal, ou entidades autorizadas por Lei Municipal, em especial e prioritariamente a Regularização Fundiária Municipal ou a Regularização Fundiária em Parceria de loteamentos/parcelamentos ou desmembramentos que envolvam os assentamentos subnormais.

Parágrafo Único – Para as ações e intervenções de que trata este art. 11, não será exigível documentação que não seja a mínima necessária a indispensável aos registros no Cartório de Registro de Imóveis – **RGI** competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão assegurada pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 12. Será dispensada a apresentação de título de propriedade para a aprovação de projeto de regularização de loteamento / parcelamento ou desmembramento de áreas com assentamentos subnormais, reassentamento ou de regularização de parcelamento popular destinados aos ocupantes / proprietários com renda familiar comprovada inferior a 3 (três) salários mínimos, promovido em área objeto de processo de desapropriação judicial em curso onde o Poder Executivo Municipal esteja imitado provisoriamente na posse.

Art. 13. Aprovação do projeto de regularização do loteamento / parcelamento ou desmembramento efetuado pelo Poder Executivo Municipal dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I – Título de Domínio ou na hipótese prevista no art. 12º: das cópias autênticas da decisão que tenha concedido à emissão provisória na Posse, do Decreto Municipal de Desapropriação e do comprovante de sua publicação na Imprensa Oficial;

II – Projeto de Regularização, em 01 (uma) via original papel transparente copiativo e 3 (três) cópias em papel opaco contendo no mínimo identificação dos logradouros públicos e seus perfis, demarcação das quadras e lotes e o quadro das áreas; juntamente com a minuta do instrumento de transferência do imóvel.

Art. 14. O Poder Executivo Municipal poderá ceder a posse em que estiver provisoriamente imitando em desapropriação judicial por interesse social, por instrumento particular, que possui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública (nos termos do art. 18º, III, § 4º da Lei 6.766/79).

Continua...



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei nº. 782/2009.

Parágrafo Único – O Poder Executivo Municipal levará a registro a sentença da desapropriação em que foi imitada provisoriamente na posse afim de que, nos termos da Lei 6.766/79 a posse provisória converta-se em propriedade e sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Cartório de Registro de Imóveis – **RGI** serão averbadas na matrícula relativa ao terreno / lote ou área.

Art. 15. Os instrumentos translativos de domínio lavrado em 03 (três) vias ou posse efetuadas por instrumento particular, conterão pelo menos, as seguintes indicações:

I – Nome, Registro Civil (RG), CPF, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II – Denominação e situação do loteamento / parcelamento ou desmembramento, número e data da inscrição;

III – Descrição do (s) terreno (s), lote (s) ou área (s) que foram objeto de compromissos, denominações e medidas em metro (m) das confrontações, área em metros quadrados (m²) e outras características;

IV – Preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V – Taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto, e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal;

VI – Indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o terreno, lote ou área compromissado;

VII – Declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento/parcelamento ou desmembramento supletivas da legislação pertinente. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, a cobrança ou isenção de taxas ou impostos no ato da regularização sobre o terreno, lote ou área compromissada por Decreto Municipal.

Parágrafo Único – Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatória a apresentação do original da procuração, que deverá ser levada juntamente com o instrumento particular, a no cartório de Registro de Imóveis – **RGI**.

Art. 16. Somente será feita a Regularização Fundiária Municipal o loteamento / parcelamento ou desmembramento localizados em áreas passíveis de regularização, salvo quando prevista a remoção dos ocupantes de área de risco ou ambientais para terrenos / lotes ou áreas ou para habitações adequadas. Como primeira regularização fundiária, que vem proporcionar o desenvolvimento humano e sócio-econômico atendendo os fins sociais. Fica isento de taxas ou impostos municipais, os munícipes que:

Continua...



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei nº. 782/2009.

I – Comprovar que não tem vínculo trabalhista tanto o titular ou cônjuge, de renda inferior a 02 (dois) salários mínimos;

II – Aposentado (a) que receber até 01 (um) salário mínimo;

III – Cidadão que comprovar através de atestado de pobreza de acordo com situação regional.

Parágrafo Único – Conforme os itens anteriores ficam submetidos os pedidos a análise da aprovação do CMH e CMRF.

Art. 17. Ocorrendo a execução de loteamento / parcelamento ou desmembramento não aprovado sem a destinação das áreas públicas exigidas por lei, não sendo possível a compensação destas com outras áreas, competirá ao loteador / parcelador ou desmembrada, ressarcir ao Poder Executivo Municipal, em pecúnia ou em área equivalente ao total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. Salvo o loteamento / parcelamento ou desmembramento provar 70% (setenta por cento), que é do proprietário, desde que a área desmembrada / parcelada ou loteada – ainda tenha de 35% (trinta e cinco por cento) a 50% (cinquenta por cento), a ser negociada em seu desmembramento / parcelamento ou loteamento na mesma área.

Parágrafo Único – Fica o Poder Executivo em análise da área hora loteada / desmembrada ou loteada a regularização fundiária nos casos que: **a)** os proprietários, sócios, cônjuges ou herdeiros estejam mortos; **b)** Que não são possuidores de outras áreas ou bens, que possam ressarcir o município, de acordo com este artigo desta lei. A desapropriar isentar e tomar providências cabíveis a regularização fundiária assumindo o ônus devido.

Art. 18. Os loteamentos / parcelamentos ou desmembramentos implantados em desconformidade com o projeto aprovado, serão novamente analisados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de conformidade com a situação local e o interesse público, podendo ser incluído no projeto de Regularização Fundiária em Parceria, caso preencha os requisitos previstos em Lei específica.

§ 1º – As áreas públicas que foram ocupadas por terrenos / lotes ou áreas privadas, mediante estudo técnico favorável e aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação – **CMH** de São Mateus, poderão ser permutadas por áreas privadas, para fins de aprovação e registro de alteração e regularização do loteamento/parcelamento ou desmembramento.

§ 2º – Caso os terrenos / lotes ou áreas públicas estejam ocupadas ou invalidas por população de renda familiar comprovada e inferior a 03 (três) salários mínimos o Poder Executivo Municipal poderá optar entre a regularização da ocupação ou a remoção dos ocupantes para terrenos / lotes ou áreas passíveis de ocupação privada, dependendo na primeira hipótese de Lei desafetando o terreno / lote ou área e autorizando sua transferência para particulares.

Continua...



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei nº. 782/2009.

Art. 19. Os terrenos/lotes ou áreas ocupadas espontaneamente por família carente de recursos ou de renda familiar inferior a 03 (três) salários mínimos serão objeto de projeto de Regularização Fundiária Municipal que objetivará a regularização urbanística, ambiental, social e jurídica, com o intuito de promover o direito à moradia digna e sustentável.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Mateus, Estado do Espírito Santo, aos 28 (vinte e oito) dias do mês de julho (07) do ano de dois mil e nove (2009).

AMÁDEU BOROTO

Prefeito Municipal

Registrado e publicado neste Gabinete desta Prefeitura,

na data supra.

MATHEUS ROSSINI SANTOS

Agente Administrativo III

Decreto nº. 4.469/09