



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

**LEI COMPLEMENTAR Nº 028/2018**

Publicado

em 24 / 08 / 2018

DISPÕE SOBRE PROCEDIMENTOS PARA A APROVAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE VILA PAVÃO/ES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS,

O Prefeito Municipal de Vila Pavão, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Esta lei institui procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, estabelece critérios para aprovação de projeto de regularização fundiária de interesse social ou específico no município de Vila Pavão/ES, em conformidade com a legislação e diplomas legais pertinentes, especialmente a Lei Municipal nº 816/2012 e Lei Federal nº 13.465/2017.

**Parágrafo Único.** A Regularização Fundiária Urbana consiste num conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia digna, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e a mitigação ou compensação dos efeitos nocivos gerados no meio ambiente pela ocupação do solo.

**Art. 2º.** Os assentamentos urbanos irregulares consolidados, implantados no Município de Vila Pavão – ES, poderão ser objeto de regularização fundiária nas modalidades de interesse específico (Reurb-E) ou de interesse social (Reurb-S), nos termos desta Lei.

**Parágrafo Único.** Poderá ser regularizado, desde que atendidas as exigências desta Lei, qualquer assentamento urbano, independentemente da zona de uso em que se localize.

**Art. 3º.** A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

*Ju*

1



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo Único.** A comprovação da data de implantação do assentamento urbano para enquadramento na presente Lei dar-se-á por meio de fotografias, documentos ou qualquer outro instrumento hábil.

**Art. 4º.** A regularização fundiária deverá ser precedida da elaboração do projeto de regularização fundiária, devendo este definir, no mínimo, os seguintes elementos:

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, bem como, as áreas ou lotes e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

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 e as condições para promover a segurança da população em situações 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 com as medidas previstas para adequação 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.

*Jw*

2



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

§ 2º. A regularização fundiária poderá ser implementada por etapas.

**Art. 5º.** Para efeitos da Regularização Fundiária de assentamentos urbanos considera-se:

I – Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos casos:

- a) Em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há pelo menos, 5 (cinco) anos;
- b) Dos imóveis situados no perímetro urbano declaradas como Áreas de Especial Interesse Social, para fins de regularização fundiária nos termos da Lei Municipal nº 816/2012; ou
- c) De áreas de propriedade do município, do Estado e da União declaradas de interesse para implantação de projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social.

II – Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**Parágrafo Único.** A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

**Art. 6º.** Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município de Vila Pavão/ES:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**§ 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 definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei no 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

**§ 2º.** No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei no 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a

*Jw*

4



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

**Art. 7º.** Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

**§ 1º.** Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

**Art. 8º.** Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à 22 de dezembro de 2016, 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 proposta, fundada em parecer técnico da Comissão Municipal de Regularização Fundiária-CMRF.

**Art. 9º.** Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no 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;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município e que apresenta malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) Drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) Esgotamento sanitário;

*Ju*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- c) Abastecimento de água potável;
- d) Distribuição de energia elétrica;
- e) Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;
- f) Meio fio ou calçamento;
- g) Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

IV - demarcação urbanística: procedimento administrativo destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal, pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): 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: 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;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;

IX – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: parcela de área urbana instituída por Lei Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

X – Área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por Lei Municipal específica.

*Teu*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo Único.** Para fins da Reurb, o Município de Vila Pavão poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios.

**Art. 10.** A aprovação municipal da Reurb de que trata esta lei corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental pelo IEMA (ou órgão ambiental competente) quando abranger área de preservação permanente.

**Art. 11.** 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.

**§ 1º.** O auto de demarcação urbanística 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;

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

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, 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 urbanística ao registro de imóveis, 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 de outro ente federado;

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público de outro ente federado; e

*Jw*

7



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

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. O requerente será notificado ainda, em caso de processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, e necessitarem de esclarecimentos ou complementação da documentação exigida por Lei, para que as falhas sejam sanadas, e caso não seja atendida a notificação no prazo de 30 (trinta dias), prorrogável por mais 30 (trinta), os pedidos serão indeferidos.

§ 4º. Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 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. 12.** A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

**SEÇÃO I**  
**DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO**

**Art. 13.** A regularização fundiária de interesse específico não apresenta o caráter social presente na regularização de interesse social, mas visa à organização das cidades, devendo o Poder Público exigir maior rigor quanto aos institutos aplicáveis.

**Art. 14.** Após a regularização fundiária no município, posteriormente, constatada a situação consolidada de um parcelamento de solo irregular ou informal, o Município

*Jw* 8



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

notificará o parcelador e/ou proprietário da gleba parcelada para, no prazo de 90 (noventa) dias, apresentar requerimento de regularização na forma prevista nos artigos desta Lei, sob pena de aplicação de multa no valor de 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) VRTE's por metro quadrado sobre toda a área parcelada, sem prejuízo do cumprimento de todas as exigências técnicas e jurídico-administrativas necessárias à regularização do parcelamento do solo.

§ 1º. O prazo previsto no caput será contado a partir da data do recebimento da notificação pelo seu destinatário e poderá ser prorrogado por até igual período, por justificativa fundamentada a critério do Poder Executivo, desde que comprovadamente o loteador demonstre ter iniciado o procedimento de regularização e esteja dando andamento no mesmo.

§ 2º. Após tentativa frustrada da notificação prevista no caput, pela não localização de seu destinatário, ou sua recusa, far-se-á a notificação por edital publicado no Diário Oficial e jornal de circulação regional, uma única vez.

§ 3º. Desatendida a notificação pelo parcelador ou proprietário da área, o Município regularizará o parcelamento do solo, para a defesa dos direitos dos adquirentes de lotes e para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano, sem prejuízo das penalidades cabíveis ao parcelador e de eventual ação judicial visando o ressarcimento dos cofres públicos, quando houve indícios que aquele seja solvente.

**Art. 15.** O requerimento de regularização fundiária por interesse específico deverá ser instruído com:

I – título de propriedade atualizado da gleba parcelada;

II – certidão de distribuição cível em nome do proprietário e do parcelador, de forma a comprovar a existência ou não de litígio envolvendo a posse ou propriedade da gleba parcelada;

III – levantamento planialtimétrico cadastral atualizado da gleba parcelada, georreferenciado, em material impresso e arquivo digital contendo:

- a) curvas de nível de metro em metro;
- b) equipamentos de infraestrutura: guias e sarjetas, drenagens e canalizações;
- c) cursos d' água e afloramentos de qualquer natureza;
- d) cadastramento dos lotes individualizados;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- e) edificações implantadas em, ou confrontantes a: faixas não edificadas, áreas de preservação permanente, áreas de proteção ambiental, áreas de uso público e áreas de risco;
- f) quadro de áreas identificando, separadamente: área total parcelada, área ocupada por lotes, área ocupada por sistema viário, área ocupada por vielas sanitárias ou de pedestres, área ocupada por equipamentos urbanos e comunitários e áreas destinadas como espaços livres de uso público;
- g) delimitação das divisas físicas da área parcelada e identificação dos respectivos confrontantes; e,
- h) identificação gráfica do perímetro da área descrita no título de propriedade.

IV - certidão negativa de débitos municipais;

V - comprovante de existência de sistema de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, emitida pela entidade competente;

VI - comprovante de existência de energia elétrica domiciliar, emitida pela entidade competente;

VII - laudos que atestem ser a gleba parcelada passível de regularização, considerando o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e nos termos da Decisão Normativa nº 47, de 16 de dezembro de 1992, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA).

§1º O título de propriedade deverá descrever a gleba parcelada de modo a possibilitar sua perfeita identificação e a permitir o registro do projeto do parcelamento do solo nela implantado.

§2º Os documentos mencionados nos incisos III e VII deverão ser apresentados acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART.

**Art. 16.** Após análise da documentação citada no artigo 15, o órgão técnico municipal competente encaminhará notificação ao interessado, contendo todas as adequações documentais, urbanísticas e ambientais necessárias, que deverão ser implementadas para se efetivar a regularização e que subsidiarão a elaboração do projeto de regularização, para registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 17.** O projeto de regularização deverá definir:

*Jw*

10



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

I - os lotes, com a devida identificação e dimensionamento;

II - as vias de circulação, com a devida identificação, dimensionamento e articulação com o sistema viário do entorno;

III - as áreas destinadas ao uso público, devidamente identificadas e dimensionadas;

IV - os confrontantes da área maior, objeto da regularização.

**Parágrafo único.** 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.

**Art. 18.** Analisado o projeto mencionado no artigo 17, e havendo parecer favorável do Município à sua implementação, o interessado deverá apresentar:

I - o memorial descritivo dos lotes e áreas de uso público;

II - o memorial descritivo das áreas que possam demandar averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, se houver;

III - os projetos complementares devidamente aprovados, se necessários;

IV - o cronograma físico de execução de obras e serviços com duração máxima de 02 (dois) anos, se necessário;

V - as anotações de responsabilidade técnica dos profissionais responsáveis pelos projetos e obras;

VI - o memorial justificativo, se necessário;

VII - se necessário, o termo de compromisso firmado perante os órgãos públicos competentes, para execução das medidas previstas no memorial justificativo, incluindo solução para relocação ou reassentamento de edificações.

**§ 1º.** O Município poderá exigir do parcelador ou proprietário da gleba parcelada garantias que assegurem a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

*Ju* 11



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º. O memorial justificativo mencionado no inciso VI, deverá conter o detalhamento das medidas que serão adotadas para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, definidas pela municipalidade, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais; as condições para promover a segurança da população em situações de risco e as adequações da infraestrutura básica, definida no artigo 2º, § 5º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 3º. O termo de compromisso citado no inciso VII terá força de título executivo extrajudicial.

**Art. 19.** A critério do Município, as responsabilidades relativas à implantação e adequação da infraestrutura necessária à regularização poderão ser compartilhadas com os beneficiários da Regularização Fundiária, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

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

II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

**Art. 20.** Analisado o projeto de regularização e a documentação a ele relacionada, havendo qualquer exigência a ser cumprida, o Município expedirá notificação ao requerente, fixando prazo para o seu atendimento.

**Parágrafo único.** O parcelador ou o proprietário que não atender, integralmente, a notificação prevista no caput, sem justificativa, sujeitar-se-á à aplicação de multa no valor de 0,25 (zero, vírgula vinte e cinco) VRTE por metro quadrado sobre toda a área parcelada, sem prejuízo de proceder ao cumprimento do mesmo e de eventual adoção de medida judicial.

**Art. 21.** Cumpridas todas as exigências por parte do interessado, o Município expedirá o Auto de Regularização após o recolhimento da respectiva taxa.

**Parágrafo único.** Expedido o Auto de Regularização, a municipalidade efetuará:

I - o tombamento das áreas destinadas ao uso público;

II - o cadastramento dos logradouros públicos; e,

12



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

III - o lançamento cadastral individualizado dos lotes.

**Art. 22.** O proprietário ou parcelador deverá providenciar o registro do parcelamento do solo no Cartório Imobiliário competente no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da data de expedição do Auto de Regularização, sob pena de pagamento de multa no valor de 100 (cem) VRTE, independentemente das demais sanções cabíveis.

**Parágrafo único.** Na hipótese do não cumprimento do disposto no caput, o Município poderá adotar tal providência.

**SEÇÃO II**  
**DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 23.** O projeto de regularização fundiária de interesse social abrangerá a área mencionada na Lei Municipal de Vila Pavão nº 816/2012 e deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

**§ 1º.** O Município poderá, por decisão motivada e mediante manifestação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

**§ 2º.** O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- 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;

13



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

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 habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII – garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

**CAPÍTULO II**  
**DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB**

**Art. 24.** Poderão requerer a Reurb:

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

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.

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º. Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º. O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou

14



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

§ 4º. Verificada a regularidade do projeto de regularização fundiária, o projeto urbanístico deverá ser submetido à aprovação pelo Chefe do Poder Executivo, por decreto municipal.

§ 5º. A regularização fundiária poderá ser implementada por lotes ou quadras, podendo abranger toda a área onde exista núcleo urbano informal consolidado.

§ 6º. No caso de fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis, que tenha por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, deverá ser apresentada cópia autenticada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

**CAPÍTULO III**  
**DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

**Art. 25.** Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e, no que couber, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

**Art. 26.** Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

**Parágrafo único.** As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

16



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 27.** Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

**CAPÍTULO III**  
**DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

**Art. 28.** A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV – demarcação urbanística;

V - saneamento do processo administrativo;

VI - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VII - expedição da CRF pelo Município; e

VIII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

17



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º. Será realizada inicialmente a análise da viabilidade do projeto de regularização fundiária pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF, que será instituída e nomeada por decreto municipal.

§ 2º. Verificada a regularidade do projeto de regularização fundiária, o projeto urbanístico deverá ser submetido à aprovação pelo Chefe do Poder Executivo, por decreto municipal.

**Art. 29.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município de Vila Pavão/ES poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com órgãos públicos ou privados, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

**Art. 30.** Compete ao Município classificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados e ainda:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III - emitir a CRF.

§ 1º. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 2º. A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

**Art. 31.** Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios 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.

18



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º. Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 4º. A notificação do proprietário e dos confinantes poderá ser feita pessoalmente, através de servidor designado, ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou do cadastro municipal e/ou qualquer outro que possa ser identificado, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º. A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º. 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 30 (trinta) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 7º. A ausência de manifestação dos indicados neste artigo no prazo legal será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 8º. Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público, antes do julgamento da impugnação, prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

19



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 9º. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 10. O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

**Art. 32.** A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei ou por iniciativa do próprio Município.

**Parágrafo único.** Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

**Art. 33.** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**Parágrafo único.** A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município de Vila Pavão a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

20



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**Art. 34.** O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

**Parágrafo Único.** A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

**CAPÍTULO IV**  
**DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 35.** O projeto de regularização fundiária conterá, 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;

21



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

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.

**Parágrafo único.** O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

**Art. 36.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

22



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º. A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º. As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 4º. É facultado ao Município definir através de Decreto, os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

**Art. 37.** Na Reurb-E, o Município definirá, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

23



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º. Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

**Art. 38.** Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º. Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

**CAPÍTULO V**  
**DA CONCLUSÃO DA REURB**

**Art. 39.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

**Art. 40.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e conterá:

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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

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 a nacionalidade, 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. 41.** Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (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 art. 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 versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

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;

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

**§ 2º.** As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

**§ 3º.** No caso de área urbana de mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

**Art. 42.** 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 direitos.

**Parágrafo único.** Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento.

*Jw*

25



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 43.** Os imóveis que serão objeto de regularização fundiária de Interesse Social, que estejam inseridos em área pública, de propriedade do Município de Vila Pavão, poderão ser concedidos ao beneficiário desde que:

- a) Instituído para aqueles que, até 22 de dezembro de 2016, possuam como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição;
- b) Até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público;
- c) Situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família.
- d) Não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
- e) Não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente;
- f) Os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**CAPÍTULO III**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 44.** Cumpridas as exigências legais e aprovado o Projeto de Regularização Fundiária pela Comissão de Regularização Fundiária, esta encaminhará o processo para o Gabinete do Prefeito, que baixará o respectivo DECRETO DE REGULARIZAÇÃO MUNICIPAL.

**Art. 45.** O prazo para análise e aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, com a respectiva emissão do Decreto de Regularização Municipal, será de 60 (sessenta) dias úteis, contados a partir da data de protocolização do requerimento de aprovação, quando não houver notificação do requerente.

**Art. 46.** Fica o Poder Executivo autorizado a promover o congelamento, no qual proíbe novas construções irregulares e reformas, sem a prévia autorização do Poder Público 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.

**§ 1º.** Caberá ao Poder Público, mobilizar todas as secretarias municipais, para fiscalizar e exercer o poder de polícia inerente a cada pasta, notadamente nas áreas ocupadas irregularmente, de risco e de proteção ambiental;

26



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º. Caberá, ainda, ao Poder Público por interveniência da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SEMDE firmar parcerias e convênios, visando coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais irregulares em áreas inadequadas para esta finalidade, bem como ampliar as já existentes.

**Art. 47.** 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 constituem óbice à regularização.

**Art. 48.** Fica dispensado do Estudo de Impacto de Vizinhança os projetos de regularização fundiária.

**Art. 49.** Nos casos omissos aplica-se a Legislação Federal, especialmente a Lei 13.465/2017.

**Art. 50.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Vila Pavão, Estado do Espírito Santo, aos 24 dias do mês de agosto do ano de 2018.

  
**IRINEU WUTKE**  
Prefeito Municipal