



LEI Nº 256/2022. 10 DE MARÇO DE 2022

Dispõe sobre a 2ª etapa da Regulamentação da Lei Federal n. 13.465/2017 e diretrizes da Regularização Fundiária Urbana e Rural de interesse Específico e de Interesse Social e dá outras providências.

A Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito Municipal de Ibitiara/BA, no uso de minhas atribuições conferidas pela Lei Orgânica Municipal – LOM, sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Este Decreto dispõe sobre a regulamentação da Lei Federal n. 13.465/17 em todo o território do Município de Ibitiara/BA, estabelece a regularização fundiária rural e urbana Municipal, constitui a Comissão de Regularização Fundiária Municipal e institui mecanismos e procedimentos para viabilizar os métodos de regularização fundiária e dá outras.

CAPÍTULO I

DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE IBITIARA/BA

Art. 2º. Fica instituída a Constituição de Regularização Fundiária Municipal de Ibitiara – CRFMI, Órgão Superior do Programa de Regularização Fundiária do Município, Presidido pelo Chefe do Poder Executivo e formado por um representante da Secretaria de Obras e Urbanismo, um representante da Secretaria de Finanças, um representante da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, um representante da Secretaria de Tributos e um representante da Procuradoria Jurídica do Município, que tem como função a decisão técnico-administrativa de Projetos e pedidos de Regularização Fundiária decidir acerca de casos omissos, contraditórios e ambíguos pelo presente decreto, bem como organizar e regular o funcionamento da Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária do Município de Ibitiara.

Parágrafo primeiro. A análise dos procedimentos de regularização fundiária em áreas urbanas terá, prioridade sobre os procedimentos de regularização fundiária em áreas rurais.

Parágrafo segundo. A Regularização Urbana do Município (ReurbM) compreende três modalidades:
I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
II – Reurb 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.
III – Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados e data anterior á Lei de Parcelamento do Solo Urbano – Lei 6.766/1979, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo terceiro. A análise dos procedimentos de regularização fundiária na modalidade Reurb de Interesse Social (Reurb-S), terão prioridade sobre os demais procedimentos.



Art. 3º. A Secretaria de Obras e, Urbanismo, através do Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária, é competente para fiscalizar o Programa de Regularização Fundiária do Município de Ibitiara, conhecer, analisar e dar encaminhamentos aos processos administrativos de regularização fundiária, com esquite da Procuradoria Jurídica do Município de Ibitiara-BA sempre que solicitado, para encaminhamento de superior deliberação pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A declaração e a certidão de regularidade fundiária serão processadas e expedidas pelo Departamento de Urbanismo e assinadas pelos membros da Comissão de Regularização Fundiária ou pelo Chefe do Poder Executivo, após a análise dos requisitos legais e regulamentares.

Art. 4º. A Declaração de Regularidade Fundiária e a Certidão de Regularidade fundiária serão expedidas pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária, após o seu processamento e autorização do Chefe do Executivo Municipal ou autoridade delegada, constituindo instrumentos hábeis para o registro perante o Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Ibitiara.

Art. 5º. São legitimados para requerer os procedimentos contidos na Lei Federal n. 13.465/17 e desse Decreto:

I – A União. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades de administração pública indireta;

II – Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associação de moradores, fundações, organizações sociais, organizações de 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 seu nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V – O Ministério Público;

VI – Beneficiários, individual ou coletivamente, ainda que por meio de sucessores a título singular ou universal; cessionários e adquirentes de unidades imobiliárias com destinação urbana, integrantes de núcleo urbano informal consolidado existente até 22 de dezembro de 2016.

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários á 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 os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 6º. As modalidades de Reurb compreendem os instrumentos previstos no art. 8º do Decreto Federal nº 9.310 de 15 de março de 2018, destacando-se para implementação da regularização fundiária no município de Ibitiara-BA, pelas peculiaridades do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

I – A legitimação fundiária por meio da expedição da Certidão de Regularização Fundiária e da Declaração de Regularidade e a legitimação de posse, nos termos deste Decreto;

II – A usucapião, nos termos dos art. 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 do art. 216-A da 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 do bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V – A desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132 de 10 de setembro de 1962;

VI – 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);

VII – 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;

VIII – 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;

IX – A doação para o Município executar a regularização;

SUBSEÇÃO I

DA DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE FUNDIÁRIA

Art. 7º. A declaração de regularidade fundiária (DRF), na forma do art. 69 da Lei n. 13.465/17, é instrumento que atesta que o lote ou parcelamento está implantado no Município de Ibitiara antes de 19 de dezembro de 1979 e é título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 8º. A Declaração de Regularidade Fundiária será processada e lavada pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária, com espeque da Procuradoria Jurídica Municipal, a partir de requerimento formulado pelo beneficiado, ou por meio de Procurador constituído por procuração pública ou procuração particular com firma reconhecida.

§ 1º. O Pedido de Expedição de Regularidade Fundiária – DRF de lote deverá ser formulado com descrição de modalidade (Reurb-S, Reurb-E, Reurb-I) e do instrumento de regularização fundiária (art. 6º, incisos) aplicável e que se pretende implementar, com os seguintes documentos;

I – Requerimento por escrito com descrição da modalidade (Reurb-S, Reurb-E, Reurb-I) e do instrumento de regularização de regularização fundiária (art. 6º, incisos) aplicável e que pretende implementar, não sendo necessária subscrição de advogado;

II – Planta e memorial descritivo georreferenciado da gleba ou lote regularizando, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidos de seus limites, números das matrículas ou transcrições, atingidas, indicação dos proprietários identificados ou possuidores identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários ou possuidores não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, com respectiva anotação de responsabilidade técnica – ART ou registro de responsabilidade técnica – RRT, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III – Documento de Identidade, RNE ou qualquer outro documento de identificação reconhecido em todo o território nacional e CPF do beneficiado (s) ou CNPJ, caso ser o requerente ser pessoa jurídica;

IV – Comprovante de Residência do (s) beneficiado (s);

V - Certidão negativa de propriedade Expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Ibitiara/BA;

VI – Certidões negativas de feitos cíveis e criminais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia e pelo Tribunal Regional Federal – 1º Região, Seção Judiciária da Bahia.

VII – Certidão Negativa de Cadastro Imobiliário Municipal.

VIII – Documento que comprovem a posse ou propriedade do imóvel anterior á 19 de dezembro de 1979, a exemplo de contratos particulares, documentos de posse, declarações do Município, comprovante de pagamento de tributos ou taxas de água, luz, telefone em nome do beneficiário ou



sucedido.

IX – Anuência dos confinantes: Documentos assinados com reconhecimento de firma pelos confinantes que ateste que a posse do imóvel objeto de regularização não contém qualquer vício e que está de acordo com o memorial descritivo.

§ 2º. O Pedido de Expedição de Declaração de Regularidade Fundiária – DRF, deverá ser formulado com descrição da modalidade (Reurb-S, Reurb-E, Reurb-I) e do instrumento de regularização fundiária (art. 6º, incisos) aplicável e que pretende implementar ao parcelamento, com os seguintes documentos:

I – Requerimento por escrito com descrição de modalidade (Reurb-S, Reurb-E, Reurb-I) e do instrumento de regularização fundiária (art. 6º) aplicável e que se pretende implementar, prescindindo da subscrição por advogado;

II – Planta e memorial descritivo georreferenciado da área regularizada, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números de matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados ou possuidores identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários ou possuidores não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, com respectiva anotação de responsabilidade técnica – ART ou registro de responsabilidade técnica – RRT, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III – Documento de Identidade, RNE ou qualquer outro documento de identificação reconhecido em todo o território nacional e CPF do beneficiário (s) ou CNPJ, caso ser o requerente ser pessoa jurídica;

IV – Comprovante de Residência do (s) beneficiado (s);

V – Certidão negativa de propriedade Expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Ibitiara/BA;

VI – Certidões negativas de feitos cíveis e criminais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia e pelo Tribunal Regional Federal – 1º Região, Seção Judiciária da Bahia.

VII – Certidão Negativa do Cadastro Imobiliário Municipal.

VIII – Documentos que comprovem a posse ou propriedade do imóvel anterior á 19 de dezembro de 1979, a exemplo de contratos particulares, documentos de posse, declarações do Município, comprovante de pagamentos de tributos ou taxas de água, luz, telefone em nome do beneficiário ou sucedido;

IX – 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.

§ 3º. Os requerimentos que não observarem o quanto disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, com relação aos critérios e ao rol de documentos, poderão ser convertidos em diligência para saneamento, ou indeferidos, diante do (a) requerente revel, mediante despacho/decisão saneador (a) da autoridade municipal.

Art. 9º. Efetivada a abertura do processo administrativo, diante do cumprimento irrestritos dos critérios previstos nos §§ 1º e 2º do artigo anterior, será dada publicidade do pedido de DRF, que será publicado na imprensa oficial, para que qualquer interessado possa promover impugnação, pelo prazo de 15 (quinze) dias, o que após, sem qualquer impugnação, será consolidado o pedido.

§ 1º. Havendo Impugnação, será concedido um prazo de 15 (quinze dias) para que o beneficiado requerente ofereça resposta. Findo o prazo, a impugnação será decidida pela comissão de Regularização Fundiária Municipal.

§ 2º. Sendo procedente a impugnação, o processo administrativo será indeferido

§ 3º. Sendo improcedente a impugnação, o processo administrativo será deferido, sendo dado continuidade á implementação da regularização fundiária.

Art. 10. Contatada a existência dos documentos acima mencionados e a regularidade formal nos procedimentos, a expedição da Declaração de Regularidade Fundiária é ato vinculado, devendo ser homologada.



§ Único. Para a expedição da DRF (a) o e entrega a (o) beneficiada (o), o processo administrativo deverá ser encaminhado ao Setor de Tributos Municipal para que seja procedida a inscrição e o cadastramento do imóvel e dos (as) contribuinte (s) junto aos cadastros municipais, o qual após, deverá ser arquivado pelo prazo de 05 (cinco) anos.

SUBSEÇÃO II DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 11. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) constitui documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, para lotes ou parcelamento implantados no município de Ibitiara entre 20 de dezembro de 1979 á 22 de dezembro de 2016, com o fim de informar a aprovação da regularização fundiária requerida pelo beneficiário.

Parágrafo único. Para fins de registros perante o registro imobiliário, a CRF deve acompanhar o projeto aprovado pela Municipalidade.

Art. 12. A Certidão de Regularização Fundiária será processada e lavrada pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária, com espeque da Procuradoria Jurídica Municipal, a partir de requerimento formulado pelo beneficiado, ou por meio de Procurador constituído por procuração pública ou procuração particular com firma reconhecida, assinada pelos membros da Comissão de Regularização Fundiária; ou pelo Chefe do Poder Executivo Municipal; ou por meio de autoridade delegada por àquele.

§ 1º. O Pedido de Expedição de Certidão de Regularização Fundiária –CRF de lote deverá ser formulado com descrição da modalidade (Reurb-S, Reurb-E, Reurb-I) e o instrumento de regularização fundiária (art. 6º, incisos), com os seguintes documentos:

I – Requerimento por escrito com descrição da modalidade (Reurb-S, Reurb-E, Reurb-I) e do instrumento de regularização fundiária (art. 6º, incisos);

II – Planta e memorial descritivo georreferenciado da gleba ou lote regularizando, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definitivos de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados ou possuidores identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários ou possuidores não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, com respectiva anotação de responsabilidade técnica – ART ou registro de responsabilidade técnica – RRT, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III – Documento de Identidade, RNE ou qualquer outro documento de identificação reconhecido em todo o território nacional e CPF do beneficiado (s) ou CNPJ, caso ser o requerente ser pessoa jurídica;

IV – Comprovante de Residência do (s) beneficiado (s);

V – Certidão negativa de propriedade Expedida pelo Regime de Imóveis da Comarca de Ibitiara/BA;

VI – Certidões negativas de feitos cíveis e criminais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia e pelo Tribunal Regional Federal – 1º Região, Seção Judiciária da Bahia.

VII – Certidão negativa de cadastro imobiliário municipal.

VIII – Documentos que comprovem a posse ou propriedade do imóvel posterior á 19 de dezembro de 1979, a exemplo de contratos particulares, documentos de posse, declarações do Município, comprovante de pagamento de tributos ou taxas de água, luz, telefone em nome do beneficiário ou sucedido.

IX – Anuência dos confinantes: Documentos assinado com reconhecimento de firma pelos confinantes que ateste que a posse do imóvel objeto de regularização não contém qualquer vicio e que está de acordo com o memorial descritivo.

§ 2º. O Pedido de Expedição de Certidão de Regularização Fundiária – CRF de parcelamento deverá ser formulado com descrição da modalidade (Reurb-S, Reurb-E, Reurb-I) e do instrumento de regularização fundiária (art. 6º, incisos), com os seguintes documentos:



I – Requerimento por escrito com descrição de modalidade (Reurb-S, Reurb-E, Reurb-I) e do instrumento de regularização fundiária (art. 6º, incisos) que se pretende implementar, prescindindo da subscrição por advogado, devendo conter as seguintes informações:

- a) O nome do núcleo urbano regularizado;
- b) A localização;
- c) A modalidade de regularização;
- d) O instrumento da Reurb que se pretende implementar;
- e) As responsabilidades das obras e serviços constantes de cronograma;
- f) A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- g) A listagem com nomes dos ocupantes que houveram adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato 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.

II – Planta e memorial descritivo georreferenciado da área regularizada, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciais dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados ou possuidores identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários ou possuidores não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros posteriores, com respectiva anotação de responsabilidade técnica – ART ou registro de responsabilidade técnica - RRT, –dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III – Documento de Identidade, RNE ou qualquer outro documento de identificação reconhecido em todo o território nacional e CPF do beneficiado (s) ou CNPJ, caso ser que o requerente ser pessoa jurídica;

IV – Comprovante de Residência do (s) beneficiado (s);

V – Certidão negativa de propriedade Expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Ibitiara/BA;

VI – Certidões negativas de feitos cíveis e criminais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia e pelo Tribunal Regional Federal – 1º Região, Seção Judiciária da Bahia;

VII – Certidão negativa de cadastro imobiliário municipal.

VIII – Documentos que comprovem a posse ou propriedade do imóvel anterior a 19 de dezembro de 1979, a exemplo de contratos particulares, documentos de posse, declarações do Município, comprovante de pagamento de tributos ou taxas de água, luz, telefone em nome do beneficiário ou sucedido;

IX – 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;

X – Projeto de Regularização Fundiária.

§ 3º. Os requerimentos que não observarem o quanto disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, com relação aos critérios e ao rol de documentos, poderão ser convertidos em diligência para saneamento; ou indeferidos, diante do (a) requerente revel, mediante despacho/decisão saneador (a) da autoridade municipal;

Art. 13. Efetivada a abertura do processo administrativo, diante do cumprimento irrestritos dos critérios previstos nos §§ 1º e 2º do artigo anterior, será dada publicidade do pedido de CRF, que será publicado na imprensa oficial, para que qualquer interessado possa promover impugnação, pelo prazo de 15 (quinze) dias, o que após, sem qualquer impugnação, será consolidado o pedido.

§ 1º. Havendo Impugnação, será concedido um prazo de 15 (quinze dias) para que o beneficiado requerente ofereça resposta. Findo o prazo, a impugnação será decidida pela Comissão de Regularização Fundiária Municipal.

§ 2º. Sendo procedente a impugnação, o processo administrativo será indeferido.

§ 3º. Sendo improcedente a impugnação, o processo será deferido, sendo dado continuidade á implementação da regularização fundiária.



Art. 14. Após constatada a presença dos documentos que viabilizam a expedição da CRF, a Comissão de Regularização Fundiária do Município de Ibitiara/BA encaminhará o processo para o Setor de Tributos Municipal para que seja procedida a inscrição e o cadastramento do imóvel e dos(as) contribuinte(s) junto aos cadastros municipais, logo após, encaminhado para emissão de parecer jurídico; quando após, cumpridos todos os requisitos formais, deverá ser encaminhado para lavratura pelo Chefe do Executivo, podendo ser delegada a referida função.

Parágrafo Único. Consta a existência dos documentos acima mencionados e a regularidade formal nos procedimentos, a expedição da Certidão de Regularização Fundiária é ato vinculado, devendo ser homologada.

Art. 15. Após a expedição da CRF, a presente Certidão de Regularização Fundiária deverá ser encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis do Município de Ibitiara-BA para averbação e registro, não podendo se furtar o (a) beneficiado (a) do Programa Municipal de Regularização Fundiária de não fazê-lo, diante de eventuais impostos, taxas e emolumentos inerentes à regularização fundiária da área proposta.

Art. 16. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I – Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente 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 georreferenciados;

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 previsto neste Decreto, 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 de 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.

§ 1º. 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 medidas de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX – De outros requisitos que sejam definidos pelo Município.



§ 2º. Para fins deste Decreto, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I – Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II – Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III – Rede de energia elétrica domiciliar;

IV – Soluções de drenagem, quando necessário; e

V – Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§ 3º. 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.

§ 4º. A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial atendendo ao cronograma a ser definido e divulgado pela Secretaria de Obras e Urbanismo.

§ 5º. 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 e serviços administrativo da Reurb.

§ 6º. O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo georreferenciado e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 7º. A planta e o memorial descritivo georreferenciado deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

SUBSEÇÃO III DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 17. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – Planta e memorial descritivo georreferenciado da área a ser regularizada, nos quais contem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números de matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II – Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

§ 2º. O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma 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 de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III – Domínio público.

§ 3º. Os procedimentos de demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.



Art. 18. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via pessoal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação á demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1°. Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação á demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 2°. O edital de que trata o § 1° deste artigo conterà resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3°. A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4°. Se houver impugnação apenas em relação á parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação á parcela não impugnada.

§ 5°. A critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6°. A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 19. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1°. Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informa-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que se trata o caput deste artigo.

§ 2°. Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas á identificação de casos de prescrição aquisitiva da prosperidade.

§ 3°. A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes á regularização da área ocupada.

§ 4°. Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 20. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1°. A averbação informará:

I – A área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II – As matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III – A existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2°. Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente á averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3°. Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2° deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4°. Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o ofício do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as



demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º. A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º. Não se exigirá, para a averbação de demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

SUBSEÇÃO IV DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 21. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, aquele 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.

§ 1º. Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I – O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II – O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III – Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º. Por meio de legitimação fundiária, em qualquer das mobilidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de qualquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º. Na Reurb-S de imóveis, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficarem autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º. Nos casos previstos nesse artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias de documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º. Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 22. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952 de 25 de junho de 2009, os Municípios poderão utilizar a legitimação e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

SUBSEÇÃO V DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 23. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato 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, desde que não proprietários ou possuidores de outro imóvel, o qual é conversível em direito real de propriedade, após o decurso do prazo de 05 (cinco) anos.

§ 1º. A legitimação de posse poderá ser transferida pelo Município de Ibitiara por causa mortis beneficiando os sucessores e cessionários do falecido ou por ato inter vivos, beneficiando o (a) possuidor (a).

§ 2º. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 24. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ Único. Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

Art. 25. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público eminente quando constatado que as condições estipuladas neste Decreto deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização ou direito adquirido daquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

SUBSEÇÃO VI DA ARRECAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Art. 26. O procedimento para a arrecadação, pela Administração Pública Municipal Ibitiara/BA, de imóveis urbanos abandonados, nos termos do art. 1.275, III, e 1.276, caput e § 2º, do Código Civil, dar-se-á de acordo com o disposto no presente decreto, aplicando-se nos casos de omissão, as normas previstas no Código de Processo Civil que regulam a herança jacente, art. 1.142 e art. 1.158, no que couber.

Art. 27. Poderá haver a arrecadação de imóvel urbano quando ocorrerem às seguintes circunstâncias:

I – O imóvel encontrar-se abandonado;

II – O proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

III – Não estiver na posse de outrem.

Parágrafo Único. Há presunção de que o proprietário não tem mais intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, não satisfazer os ônus fiscais.

Art. 28. O procedimento será iniciado de ofício pelo Departamento de Urbanismo ou mediante denúncia formulada perante a Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 1º. A Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 2º. A fiscalização municipal lavrará autos de infração á postura do Município.

§ 3º. Além dos documentos relativos aos autos e diligências previstas no §§1º e 2º deste artigo, o processo administrativo também será instruído com os seguintes documentos:

I – Requerimento ou denúncia que motivou a instalação do procedimento de arrecadação, quando houver;

II – Certidão imobiliária atualizada;

III – Prova do estado de abandono;



IV – Certidão positiva de ônus fiscais.

Art. 29. Atendida as diligências previstas no art. 21 e evidenciadas as circunstâncias mencionadas no art. 22 deste Decreto, o Chefe do Poder Executivo Municipal decretará a arrecadação do imóvel, ficando este sob guarda do Município.

Art. 30. Será dada publicidade ao decreto mediante a publicação da íntegra de seu conteúdo no átrio do prédio da Secretaria Municipal de Administração, em jornal de circulação local, ou outra forma oficial de publicação, devendo também, ser fixado edital junto ao prédio arrecadado, em local visível.

§ 1º. A publicidade do ato oportunizará o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º. Decorridos 03 (três) meses de data da última publicação em jornal de circulação local, se não se manifestada expressamente a intenção do proprietário em manter o bem em seu patrimônio, o bem passará à propriedade do Município de Ibitiara/BA, na forma do art. 1.276 do Código Civil Brasileiro.

Art. 31. O município adotará, de imediato, as medidas judiciais cabíveis para regularização e registro do imóvel arrecadado na esfera cartorial.

Art. 32. O imóvel arrecadado que passar à propriedade do Município poderá ser empregado diretamente pela Administração Pública Municipal, ou ser de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos ou esportivos e ainda poderá ser destinado à moradia de pessoas comprovadamente carentes.

Art. 33. Os débitos do imóvel em relação ao Município, existentes antes da arrecadação, serão remidos no ato de decretar a passagem de pessoas do bem para o patrimônio municipal.

SUBSEÇÃO VII

DA REGULARIZAÇÃO PELA DOAÇÃO AO MUNICÍPIO

Art. 34. Os proprietários de áreas foram objeto de ocupações irregulares poderão participar do programa de regularização fundiária de que trata este Decreto, atendidas as seguintes disposições:

I – O terreno deverá ser transferido pelo proprietário originário ao patrimônio do Município de Ibitiara mediante doação, com o objetivo específico de regularização fundiária;

II – O Município promoverá a regularização fundiária e das educações nos termos do disposto na Lei nº13.465/17;

Art. 35. Fica o Município de Ibitiara/BA autorizado a receber, por doação, bens imóveis de titulares de loteamento irregulares e clandestinos, por meio de escritura de doação, após a realização do Termo Ajustamento de Conduta a ser celebrado pelo Município.

Art. 36. Após abertura do processo administrativo de adequação instauradas na Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária do Município de Ibitiara, com os documentos exigidos na seguinte norma, de acordo com as hipóteses dos art. 8 e 212, de presente decreto, o processo será instruído e remetido para a Comissão de Regularização Fundiária Municipal.

Art. 37. Autuado o Processo, será dada publicidade do pedido de Doação para os Município, que será publicado na imprensa oficial, para que qualquer interessado possa promover impugnação, pelo prazo de 15 (quinze) dias, o que após, sem qualquer impugnação e cumpridos os requisitos legais, será consolidado o pedido e será dada continuidade ao procedimento administrativo.

§ 1º. Havendo Impugnação, será concedido um prazo de 15 (quinze dias) para que os beneficiados requerente ofereça resposta. Findo o prazo, a impugnação será decidida pela Comissão de



Regularização Fundiária Municipal.

§ 2°. Sendo procedente a impugnação, o processo administrativo será indefinido.

§ 3°. Sendo improcedente a impugnação, o processo administrativo será deferido sendo dada continuidade ao procedimento da regularização fundiária.

Art. 38. Após o procedimento contido no art. 22, a CRFMS convocará o requerente doador para celebrar termo de ajustamento de conduta onde ficará estabelecido:

I – Obrigações do DOADOR:

- a) Garantia de doação de percentual mínimo de equipamentos públicos, incluindo sistema viário, calçadas, bens de uso comum e áreas desimpedidas, fazendo constar o nome de todos os compromissários compradores de lotes inseridos no imóvel objeto da doação;
- b) Transferência por meio de escritura pública de doação de toda a área a ser regularizada, com a finalidade de regularização fundiária, em um prazo de 120 dias;
- c) Fornecer todos os mapas e memoriais descritivos das áreas objeto da regularização fundiária, bem como todas as informações necessárias que venham a ser solicitadas pelo Município de Ibitiara acerca dessa finalidade;
- d) Acolher todas as determinações e medidas técnicas dos órgãos ambientais municipal e estadual;

II – Deveres do Município de Ibitiara:

- a) Promover, a regularização fundiária do loteamento irregular consolidado, bem como expedir títulos de domínio aos possuidores de lotes desta área, ou, a seu critério, quaisquer outros instrumentos de garantia da propriedade imobiliária;
- b) Efetuar efetiva fiscalização sobre o andamento e conformidade das obras de infraestrutura da área a ser regularizada, conforme os projetos;
- c) Efetuar efetiva fiscalização sobre a área a ser regularizada, concedendo a doação dos lotes já consolidados aos atuais possuidores.

Art. 39. Após a regularização da área doada, o Município de Ibitiara procederá a Legitimação de posse na forma dos art. 17 a 19.

SUBSEÇÃO VIII DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 40. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, 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.

Parágrafo Único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 41. 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.

§ 1°. Após o registro da instituição de condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2°. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas por



seus titulares.

§ 3º. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condomínios, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 42. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 43. Os Requerimentos de regularização fundiária, em todas as suas modalidades contidas na Lei Federal n. 13.465/17, serão iniciados por meio de requerimento por escrito formulado pelos legitimados previstos no art. 5º do presente decreto, com descrição da modalidade (Reurb-S, Reurb-E, Reurb-I) e do instrumento de regularização fundiária (art. 6º, incisos) que se pretende implementar.

§ 1º. A Secretaria de Obras e Urbanismo, através da Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária fará a recepção dos documentos, mediante protocolo, sendo facultado mediante despacho, sempre que julgar necessário, render o s autos para outro órgão da Administração Pública Municipal, devendo sempre retornar.

§ 2º. O conhecimento e processamento de todo e qualquer requerimento apenas será protocolizado após estarem todos os documentos e requisitos necessários ao seu processamento.

§ 3º. A qualquer momento, constatada irregularidade sanável no trâmite do processo administrativo, a autoridade poderá mediante despacho saneador, chamar o feito á ordem para retomada da regularidade procedimental, nos termos do presente Decreto e legislação pertinente.

§ 4º. O requerimento de Regularização Fundiária, nos termos do presente Decreto, diante da análise preliminar dos requisitos formais de constituição, poderá ser:

- I – convertido em ato de diligência, mediante despacho para saneamento de irregularidades;
- II – classificado pela autoridade municipal, a qual indicará, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a modalidade e o instrumento aplicável á área;
- III – indeferido, pela impossibilidade formal de implementação da regularização fundiária na área requerida;
- IV – deferido, caso sejam verificadas todas as condições e exigências formais para constituição regular do procedimento administrativo de regularização fundiária para a área requerida;

§ 5º. A autoridade municipal, sempre que julgue necessário, poderá instituir procedimentos internos, mecanismos de consulta, solicitar vistorias e converter os atos em diligências, com fins de alcançar a verdade real dos fatos para definição da titularidade da área requerida, visando sua consolidação jurídica.

§ 6º. O requerimento de regularização fundiária, instruído perante a Diretoria de Obras e Urbanismo, que abranjam áreas sabiamente públicas, sujeitas a proteção ambiental, em áreas de risco de inundações e desabamentos ou integrantes de loteamentos irregulares ainda não consolidados deverão ser encaminhados para análise jurídica logo após sua instauração perante saneamento documental.

§ 7º. Fica autorizado o Município de Ibitiara/BA a firmar Termo de Compromisso com requerente loteador (a), em caso de viabilidade de projeto de regularização fundiária.

Art. 44. O conhecimento, processamento e expedição de Declarações de Regularidade Fundiária e Certificados de Regularização Fundiária junto ao Município dependem, invariavelmente, da emissão do habite-se para regularização de imóveis construídos e consolidados.



Parágrafo Único. A existência de débitos perante a Fazenda Municipal não impede o processamento dos pedidos de Regularização Fundiária nem a expedição de documentos hábeis para o Registro de Imóveis.

Art. 45. A Secretaria Municipal de Obras colocará servidor (a) à disposição para que os interessados possam tirar dúvidas, buscar orientações e despachar o respectivo processo administrativo de regularização fundiária junto à Administração.

Art. 46. A concessão de novos alvarás de funcionamento, de alvarás de construção, alvarás de habite-se, e autorizações diversas, incidentes sobre imóveis, bem como suas respectivas renovações, ficarão condicionadas à prévia regularização do imóvel.

Art. 47. O Município de Ibitiara/BA poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive, mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º. Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 3º. A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 4º. Os Municípios e o Distrito Federal poderão, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ÁREAS PÚBLICAS

Art. 48. Fica facultado ao Município utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016.

§ Único. Os requerimentos de regularização fundiária que abrangerem áreas públicas, estão condicionados a opinativo jurídico a ser emitido logo quando da instauração do procedimento administrativo.

Art. 49. O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, segundo os critérios de avaliação previstos, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante, o qual detém o direito de preferência.

§ 1º. O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no mínimo, doze meses.

§ 2º. Para efeitos desta Lei, considera-se avaliação de imóvel a atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio de seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas.

§ 3º. Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

§ 4º. O foreiro que não optar pela aquisição dos imóveis de que trata este artigo continuará submetido



ao regime enfiteútico, na forma de legislação vigente.

Art. 50. A venda, em quaisquer das modalidades previstas neste artigo, poderá ser parcelada mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da aquisição, na forma a ser regulamentada em ato do Poder Executivo.

CAPÍTULO V DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 51. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária poderá ser requerido diretamente pelo município, mediante envio ao ofício do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

§ 1º. O (A) requerente beneficiário do Programa Municipal de Regularização Fundiária, não poderá se furtrar a averbar e registrar, bem como de arcar com ônus de seu registro e com o pagamento de eventuais impostos, taxas e emolumentos, uma vez protocolado requerimento de regularização fundiária perante a Secretaria Municipal de Obras, nos termos do presente Decreto.

§ 2º. O oficial do cartório do registro de imóveis é responsável pelo registro da CRF no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibitiara-BA, no entanto, poderá recusar o registro evidenciando irregularidades mediante expedição de nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

Art. 52. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º. O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

I – Abertura de nova matrícula quando for o caso:

II – Abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III – Registro de direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 2º. Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso 1 do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§ 3º. O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 4º. O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 5º. O procedimento deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial de cartório de registro de imóveis.

§ 6º. O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação de titulares do domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, conforme o disposto no art. 31 desta Lei.

§ 7º. O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.



Art. 53. O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

Art. 54. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 55. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo Único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 56. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Parágrafo Único. As unidades edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Art. 57. Os loteamentos irregulares constatados pela Prefeitura até a data do presente decreto deverão passar por regularização de toda a área, sendo vedada a regularização por parcelamento.

§ 1º. A regularização da área do loteamento é condicionada a doação de equipamentos públicos na forma da Lei Federal n. 6.766/79.

§ 2º. A Secretaria de Obras, através da Diretoria de Obras Urbanismo, definirá cronograma de execução das atividades a serem realizadas.

Art. 58. 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 técnico, 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.

Parágrafo Único. A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita pelos Estados na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos.

Art. 59. Para fins da Reurb, os Municípios poderão 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 edilícios.

Art. 60. Para fins de Reurb previsto nesse decreto, o Município poderá firmar convênios de cooperação técnica com os demais entes federados.



Art. 61. Revoga-se o decreto n. 054/2018 em todos os seus termos, tendo as situações pertinentes à matéria, reguladas pelo presente decreto.

Art. 62. O presente decreto em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, em 10 de março de 2022.

WILSON DOS SANTOS SOUZA
Prefeito de Ibitiara-BA

Atenção: Esse documento foi compilado, transcrito e publicado pelo Portal cmibitiara.leisdomunicipio.com.br, autorizado pela Câmara Municipal de Ibitiara de Ibitiara - BA

Acesse o Qrcode e confirme a veracidade das informações desse documento.

