



LEI N.º 773, DE 05 DE JUNHO DE 2018

Dispõe sobre a regularização fundiária de imóveis urbanos, de domínio do Município de Valente, Bahia, aos atuais ocupantes e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VALENTE, ESTADO DA BAHIA, no uso das atribuições eu lhe conferem a Constituição Federal, a Constituição Estadual e a Lei Orgânica do Município,

Faço saber que o Poder Legislativo decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I
DOS FUNDAMENTOS E OBJETIVOS

Art. 1º Fica o Poder Executivo, com fundamento no inciso XXII, do artigo 5º, da Constituição Federal, nas Leis Federais 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e 11.977/2009 e instrumentos disciplinados nesta Lei, autorizado a regularizar as ocupações de imóveis das áreas urbanas, ou rurais com características de áreas urbanas, de domínio do Município de Valente, com o objetivo primordial de assegurar todas as condições necessárias para acesso da população à terra urbanizada e os direitos sociais à moradia e à cidade sustentável, viabilizando a correção das distorções e das irregularidades detectadas por conta da ocupação desordenada do solo.

Art. 2º Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelo Estatuto das Cidades e no Plano Diretor Municipal, a regularização fundiária deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

III - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;



VI – respeito ao patrimônio sociocultural e aos investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive, quando necessário, remoções, reassentamentos e relocações;

VII – efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato; e,

VII – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanísticas.

CAPÍTULO II

DOS CONCEITOS PARA OS FINS ESTABELECIDOS POR ESTA LEI

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

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

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

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

III - Regularização: instrumento jurídico a ser celebrado entre o município e o beneficiário, revestido de segurança jurídica, com o fim de promover a devida transferência de propriedade do imóvel;

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

V - agente regularizador: Município de Valente;

VI - beneficiário: pessoa que possuir, diretamente ou por aquisição, por mais 05 (cinco) anos ininterruptos, a posse mansa, pacífica e de boa fé do imóvel a ser regularizado;

VII - entidade familiar: aquela constituída pelos cônjuges ou companheiros, homoafetivos ou não, e sua prole, bem como pela família monoparental e anaparental;



VIII - imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia pelo beneficiário ou por qualquer dos membros da entidade familiar;

IX - imóvel de uso misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e comércio ou serviço vicinal, e cuja atividade econômica seja desempenhada pelo beneficiário ou por qualquer dos membros da entidade familiar;

X - imóvel de uso comercial: aquele utilizado exclusivamente para fins comerciais no âmbito deste programa;

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

XII - Baixa renda – Núcleo familiar cuja renda *per capita* não excede um salário mínimo e meio, para efeitos desta Lei;

XIII – REURB – Regularização Fundiária Urbana;

XIV - Núcleo Urbano: adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situadas em áreas qualificadas como rurais;

XV – Núcleo Urbano Consolidado: núcleos urbanos informais consolidados e existentes na data da publicação da Medida Provisória 759/16 e de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença ou não de equipamentos públicos, tais como:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou,
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

XVI - 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 e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.

Art. 4º A autorização de que trata o artigo 1º desta Lei compreende:

I - regularização fundiária de interesse social, em que se enquadram as ocupações realizadas predominantemente pela população de baixa renda, nos seguintes casos:



a) De conjuntos habitacionais ou assentamentos de famílias carentes consolidados pelo Município de Valente;

b) De áreas declaradas de interesse para a implantação de projetos de regularização;

c) De áreas de propriedade do município;

d) De áreas definidas em plano diretor como de especial interesse social;

II – regularização fundiária de interesse específico, a ser considerado aquele cujo interesse social não se caracteriza, segundo critério de discricionariedade do órgão regularizador.

III - Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

TÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO

Art. 5º A regularização autorizada nos termos desta Lei dar-se-á exclusivamente aos atuais ocupantes dos imóveis de áreas urbanas ou com características de áreas urbanas situados no Município de Valente.

Parágrafo único. A regularização ocorrerá em imóveis utilizados para finalidade residencial, mista ou comercial de âmbito local.

Art. 6º A regularização exclusivamente se efetivará com a comprovação, pelo beneficiário, de possuir, diretamente ou por aquisição, ou a posse mansa, pacífica e de boa fé do imóvel a ser regularizado.

Art. 7º A comprovação da condição de beneficiário ocorrerá por meio de um dos seguintes documentos, expedidos em nome do mesmo ou de qualquer membro de sua entidade familiar:

I - contrato de compra e venda, recibo, doação, termo de cessão, autorização ou documento similar de assentamento ou ocupação;

II - autorização para lavratura de escritura pública;

III - título definitivo de domínio emitido pelo município;

IV - contrato para concessão de benefícios provenientes de programas habitacionais realizados pelo poder público;



V - talão de água, energia, telefone ou IPTU, em nome do beneficiário ou de qualquer de seu grupo familiar.

VI – comprovantes de renda na REURB de interesse social;

VII – declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, especialmente para o enquadramento na REURB de interesse social;

Parágrafo único. No caso de falecimento do titular do benefício, a comprovação da condição de beneficiário será efetuada mediante a apresentação, pelo sucessor que estiver residindo no imóvel, de um dos documentos previstos neste artigo.

Art. 8º Para atender ao disposto nesta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer procedimentos específicos, inclusive desafetando áreas, promovendo retificações, se for o caso, e consolidando, alterando e aprovando parcelamentos nas modalidades de remembramentos, desmembramentos e loteamentos, podendo alterar perímetro, vias, quadras e lotes para viabilização da regularização fundiária aqui prevista, desde que em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 022/2011.

Parágrafo Único. Serão preservados os direitos adquiridos para comprovação de imóveis rurais localizados em áreas de perímetros urbanos, sem prejuízos dos seus proprietários para efeito de laços probatórios em autarquias do Município, Estado ou da União. (Emenda nº. 001/2018).

Art. 9º Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

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

IV - a provisão habitacional em casos de remoção; e

V - a recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

Parágrafo Único - Os encargos previstos no *caput* deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, através da instituição de taxa de contribuição de melhoria, nos moldes dos artigos 81 e seguintes do Código Tributário Nacional, a critério do Poder Executivo Municipal desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.



TÍTULO II DAS MODALIDADES DE REURB

CAPÍTULO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 10. A Regularização Fundiária de Interesse Social é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver:

I - ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura por pelo menos 05 (cinco) anos;

II - o imóvel esteja localizado em áreas designadas ZEIS (LC Municipal nº 022/2011, pelo Plano Diretor vigente), bem como, aquelas definidas por outra Lei Municipal;

III - áreas pertencentes ao Patrimônio Público do Município, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Art. 11. A regularização fundiária de interesse social exigirá a análise dominial da área e a elaboração pelo agente regularizador, por sua iniciativa, do projeto de regularização fundiária que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:

I - as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

IV - as condições para garantia da segurança da população em casos de inundações, erosão e deslizamento de encostas;

V - a necessidade de adequação da infraestrutura básica;

VI - a forma de participação popular e controle social.

§ 1º A regularização fundiária de interesse social que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel, em assentamentos urbanos consolidados e irreversíveis, como resultado da finalização de política pública habitacional, dispensará do projeto de regularização fundiária o atendimento dos requisitos constantes dos incisos I ao VI do caput.

§ 2º É vedada a regularização jurídica dominial de ocupações urbanas:



I - que não estejam consolidadas há pelo menos 05 (cinco) anos;

II - cujos beneficiários possuam renda familiar *per capita* mensal superior a um salário mínimo e meio;

III - cujos beneficiários sejam possuidores, concessionários, superficiários ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

IV - que estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança pública ou segurança nacional, de preservação ambiental, das reservas indígenas, das áreas ocupadas por comunidades remanescentes de quilombos, das vias de comunicação, ressalvados os casos especiais, autorizados na forma da lei.

§ 3º. A regularização fundiária de interesse social, ainda que para fins de regularização da situação jurídica dominial, poderá ser implementada em etapas, sendo que, neste caso, o projeto referido no caput poderá abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

§ 4º. O conteúdo do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos e ao memorial descritivo, deverá assegurar sempre a indicação e o detalhamento das informações necessárias para o devido registro imobiliário.

Art. 12. A implantação da regularização fundiária dependerá da análise e da aprovação do seu projeto, bem como da emissão da respectiva licença urbanística e ambiental, podendo ser dispensada na hipótese do §1º, quando será necessária apenas a aprovação da planta de levantamento da situação real existente e do seu respectivo memorial descritivo.

Art. 13. O fato de não ter sido concluída a regularização jurídica da situação dominial não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público.

Art. 14. O projeto de regularização fundiária observará o disposto na legislação municipal que definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para a área objeto de regularização.

Art. 15. Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I, do §2º do art. 11º desta Lei, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

Art. 16. Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura básica caberá ao Poder Público Municipal.



CAPÍTULO II

DA DOAÇÃO EM CASO DE DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 17. Para os fins desta Lei, os bens imóveis do agente regularizador poderão ser doados a:

I - sociedades de economia mista aptas à execução de programas de provisão habitacional e de regularização fundiária de interesse social; ou,

II - aos beneficiários dos programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social, desenvolvidos por entes públicos desde que sejam preenchidos cumulativamente os seguintes requisitos:

a) as unidades imobiliárias objeto de doação sejam ocupadas com finalidade de moradia ou de uso misto;

b) a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e superior que 18 m² (dezoito metros quadrados);

c) a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição;

d) o ocupante não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel, urbano ou rural; e,

e) a renda familiar *per capita* do beneficiário não poderá ser superior a um salário mínimo e meio.

§ 1º. Na hipótese do inciso II, constará do contrato a finalidade da doação, bem como cláusula de inalienabilidade, cujo prazo poderá variar entre 1 (um) e 5 (cinco) anos, ficando a definição desse período sob a responsabilidade do doador.

§ 2º. O encargo de que trata o parágrafo anterior será permanente e resolutivo, revertendo automaticamente o imóvel à propriedade do Doador, independentemente de qualquer indenização por benfeitorias realizadas, se:

I - não for cumprida, dentro do prazo, a finalidade da doação; ou

II - cessarem as razões que justificaram a doação; ou

III - ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista.

§ 3º. Se no curso do prazo de vigência da cláusula de inalienabilidade a que se refere o § 1º, o donatário vier a falecer sem deixar herdeiros ou legatário, o bem retornará ao patrimônio do doador.



Art. 18. Em lotes com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas de forma consolidada por população de baixa renda, a doação para fins de moradia, ou uso misto, poderá ser outorgada de forma coletiva, sendo atribuída a cada um, a fração ideal que lhe cabe, desde que haja acordo escrito entre os beneficiários, atestado por duas testemunhas, e que sejam respeitados o limite mínimo de 18 m² (dezoito metros quadrados) e máximo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por fração.

§ 1º. Havendo acordo escrito entre os ocupantes, poderão ser estabelecidas frações ideais diferenciadas.

§ 2º. No caso de doação coletiva, cabe aos donatários a definição e administração das questões relativas à convivência nos limites da respectiva área.

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO – Reurb-E

Art. 19. A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no Capítulo I do Título II desta Lei.

Art. 20. A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e da aprovação pela Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Cidadania, que dará prosseguimento ao procedimento após emitidas as licenças urbanísticas e ambientais, quando necessárias, sendo processadas nos termos da presente lei e alterações posteriores.

Parágrafo único. Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não haverá a isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura poderá ser compartilhada com o Poder Público.

Art. 21. A regularização fundiária de interesse específico independe da renda auferida pelo beneficiário.

CAPÍTULO IV

DOS LEGITIMADOS A PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL

Art. 22. Respeitadas legislações federais e estaduais pertinentes, a regularização fundiária sustentável de que trata a presente lei poderá ser promovida pelo Município diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos objetivando a pesquisa e desenvolvimento,



mediante a indicação da necessidade apontada pela Divisão de Regularização Fundiária, como também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente;

II – 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 – proprietários, loteadores ou incorporadores;

IV – Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V – Ministério Público.

§ 1º. O Ministério Público agirá como fiscal da Lei para efeitos de conflitos dos imóveis urbanos e rurais localizados na área ZEIS, onde deverá ser intimado no prazo de 30 (trinta dias) conforme normativa do art. 178 do inovado CPC/2015 para dirimir quaisquer demandas administrativas e/ou judiciais assegurando ao parquet o direito de ação conforme aduz o art. 177 do NCPC/15; (*Emenda nº. 001/2018*).

§ 2º. Os legitimados previstos no caput deste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro no CRI. (*Emenda nº. 001/2018*).

CAPÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 23. 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 da Lei Federal nº 13.465/07;

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 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 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;

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 nos termos da seção anterior; e

XV - a compra e venda.

Art. 24. Na Reurb, 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.

Art. 25. Na Reurb 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 VI **DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 26. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, conforme Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

§ 1º. Apenas na Reurb de interesse social, 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 da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer 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 de interesse social de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.



§ 5º. Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da 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. 27. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na [Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009](#), os Municípios poderão utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

CAPÍTULO VII

DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 28. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público 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, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º. A legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

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

Art. 29. 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.

§ 1º. 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](#).



§ 2º. A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 30. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

TÍTULO III
CAPÍTULO I
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 31. A Reurb de interesse social 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 - saneamento do processo administrativo;

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

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - 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.

Art. 32. 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.



§ 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 de que trata esta Lei.

§ 4º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço, ou, através de agentes da própria Administração.

§ 5º. A notificação da Reurb também poderá ser feita por meio de publicação de edital do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, consignando prazo para impugnação dos interessados, de trinta dias a contar do próximo dia útil subsequente à publicação, nos seguintes casos:

- I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
- II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º. A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 5º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º. O requerimento de instauração da Reurb 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.

§ 8º. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 33. Em caso de Reurb-E, fica dispensada a elaboração do projeto de regularização fundiária de que trata o inciso III do art. 30, bastando a apresentação de 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 os elementos caracterizadores do imóvel a ser regularizado.

§ 1º. Em se tratando de núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária apenas será admitida em conformidade com o procedimento adotado pelos artigos 65 e seguintes da Lei Federal nº 12.651/12, com redação dada pela Lei 13.465/17.

§ 2º. Uma vez instaurada a Reurb-E, deverá seguir o procedimento previsto art. 31 *caput*, e art. 31 §§ 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º desta Lei.



Art. 34. A elaboração do projeto de regularização fundiária, e do levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), assim como demais projetos necessários ao procedimento de Regularização, ficará à cargo da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras, Transporte e Serviços Públicos, caso o requerente declare a impossibilidade de contratar profissional qualificado.

Parágrafo Único. As plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos relacionados ao processo de regularização deverão ser assinados por profissional habilitado e acompanhados com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

35. O requerimento de que trata o inciso I do artigo 30 desta Lei, deverá ser apresentado de forma escrita, por quaisquer dos interessados à Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Cidadania, tendo por pressupostos obrigatórios:

I: A qualificação das partes requerentes, com nome, número de Cadastro de Pessoas físicas e endereço;

II: O endereço do imóvel, ou núcleo à ser regularizado juntamente com os documentos previstos no art. 7º desta Lei.

§ 1º. A Divisão da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Cidadania responsável, procederá a análise técnica do pedido e dos documentos apresentados, providenciando a coleta dos demais dados necessários ao prosseguimento dos atos, inclusive dos requisitos de que tratam os artigos 31 e 32 desta Lei.

§ 2º. Após protocolo do requerimento, a Reurb será instaurada por decisão do Município, que deverá indicar qual a modalidade a seguir, se de interesse social, ou de interesse específico.

§ 3º. Na hipótese de o requerimento não apresentar elementos necessários ao processamento da Reurb, deverá o Município indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 36. 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 de interesse social:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao agente regularizador 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 órgão regularizador 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;

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. 37. superadas todas as exigências e adequações, a Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Cidadania elaborará parecer final que será devidamente publicado no Diário Oficial, e, após a publicação, procederá a elaboração da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

Parágrafo Único. Por fim, o CRF será encaminhado para Registro perante ao Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que dependendo do caso, poderá proceder os lançamentos dos tributos municipais.

CAPÍTULO II

DA ANÁLISE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 38. O processo de Regularização Fundiária compõe-se da análise das 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 e equipamentos públicos.

Art. 39. A análise abrangerá além dos projetos urbanísticos e ambientais propostos, também os padrões mínimos de habitabilidade dos imóveis, do acesso aos imóveis e da segurança dos moradores, observando-se especialmente os itens que segue:

I – deverão ser identificadas as edificações que serão realocadas, quando houver necessidade;

II – poderão proceder a adequação das vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível promover as correções necessárias, a fim de garantir a articulação com o sistema viário do entorno, além de garantir o acesso às unidades imobiliárias, prevendo ainda trânsito de veículos em situações de emergência, assim como dos veículos de serviços públicos, tais como ambulâncias, coleta de lixo e transporte urbano, sempre que possível;

III – nas vias sem saída poderá ser criada área de retorno com raio suficiente para manobra dos veículos, assim como as vias de pedestres em que haja declividade deverá se intercalar com rampas e escadas;



IV – serão observadas as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais se previstas em lei;

V – promover a segurança da população quando a ocupação se inserir em partes de áreas de risco e Área de Preservação Permanente – APP, quando será obrigatoriamente submetida a um estudo técnico, com parecer fundamentado, assinado por profissional competente que ateste condições mínimas de viabilidade, habitabilidade, acesso e segurança aos moradores, assim como as intervenções necessárias;

VI – as medidas previstas para adequação e hierarquização das etapas da implantação da infraestrutura básica;

VII – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

VIII – especificação dos sistemas de saneamento básico;

IX – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

X – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, se o caso;

XI – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos naturais;

XI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e,

XII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 40. Na análise do processo de regularização fundiária devem ser considerados os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos.

§ 1º. Eventuais alterações propostas serão submetidas à aprovação da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Cidadania, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente.

§ 2º. Fica dispensado o procedimento de desafetação das áreas públicas destinadas para fins institucionais, mediante a flexibilização administrativa dos parâmetros urbanísticos para os núcleos urbanos informais consolidados até a aprovação da Medida Provisória 759, de 22 de dezembro de 2016, sendo consideradas as áreas públicas aquelas determinadas no



projeto de regularização fundiária conforme a proposta aprovada pela Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Cidadania.

§ 3º. Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em consonância com a atual legislação, a Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Cidadania, irá expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), devidamente assinada pelo Chefe do Executivo, ou quem ele indicar, constando a descrição dos lotes, dos beneficiários, das áreas públicas e institucionais e das intervenções eventualmente necessárias.

TÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Art. 41. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração até a edição da MP 759/16, deverão ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando o controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda a necessária regularização fundiária sustentável da respectiva área, nos termos da presente lei.

Parágrafo Único. A presente lei se aplicará em todas as situações irreversivelmente consolidadas até a data da publicação da MP 759/2016 e preferencialmente relacionadas à ocupação do solo para fins de moradia.

Art. 42. Excepcionalmente, o Poder Executivo poderá autorizar o uso de imóvel público situado em área urbana ou com características de urbana, para fins comerciais, institucionais e de serviços, desde que atenda ao interesse social da respectiva comunidade e se encontre inserido neste contexto.

Art. 43. A cessão de uso de imóvel do Patrimônio Público Municipal para fins comerciais, institucionais ou serviços poderá acarretar ao seu ocupante a obrigação de pagamento anual de preço público pela sua ocupação.

§ 1º. Fica dispensado do pagamento do preço público pela ocupação de área pública os ocupantes dos bens imóveis para fins específico de moradia e cuja regularização fundiária sustentável seja designada como de interesse social pela Administração Pública, desde que atendam aos requisitos da isenção de IPTU, na forma da legislação municipal correlata.

§ 2º. Serão enquadradas nos mesmos critérios as entidades religiosas devidamente em funcionamento no Município, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou similares, desde que prestem serviços relevantes ao Município, na forma da legislação Municipal vigente. (*Emenda nº. 001/2018*).

§ 3º. Os imóveis públicos eventualmente ocupados poderão ser objeto de alienação, concessão de direito real de uso, concessão especial para fins de moradia, doação e



compra e venda, nos termos desta lei, cujos recursos obtidos reverterão para reaplicação nos projetos de REUB de interesse social.

§ 4º. Serão enquadrados nos projetos de REURB de interesse social a que alude o § 3º, os beneficiários cuja renda per capita mensal não ultrapasse um salário mínimo e meio por família, não podendo fazer parte aqueles que já são possuidores de outro imóvel urbano ou rural e nem seja beneficiário de programa de moradia do governo federal. (*Emenda nº. 001/2018*).

TÍTULO V

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREA DE RISCO

Art. 44. A REURB não se aplica aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, que estejam situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ressalvadas as hipóteses previstas nesta lei, e na Lei Federal nº 13.464/17.

Art. 45. Estudos técnicos deverão ser realizados quando um núcleo urbano informal, ou parcela dele, estiver situado em área de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação total ou correção na parte por ele afetada.

§1º Na hipótese citada, é condição indispensável à REURB a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

a) terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas prévias providências para assegurar o escoamento das águas;

b) terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se comportarem medidas físicas viáveis, tais como drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura para controle dos deslizamentos e estabilidade dos taludes;

d) área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua prévia correção.

§ 2º. Nas hipóteses de áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, na REURB de interesse social, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

§ 3º. A identificação e o mapeamento de áreas de risco dependerá de laudo técnico da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras, Transportes e Serviços, e/ou outros órgãos oficiais competentes, levando em consideração as cartas geotécnicas, relatórios técnicos e dados coletados na população local.



§ 4º. Serão priorizadas as realocações dos moradores de áreas de risco, caso em que terão preferência na destinação dos imóveis ofertados por projeto habitacional, cujo cadastro prévio perante a Secretaria de Habitação se comprove atender aos requisitos legais, ensejando a indicação direta nos projetos habitacionais, conforme legislação vigente.

TÍTULO VI

DA CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM

Art. 46. Para a resolução dos conflitos oriundos dos procedimentos de regularização fundiária sustentável, poderá o Município utilizar dos mecanismos jurídicos previstos para o funcionamento das Câmaras de Conciliação, Mediação e Arbitragem, nos moldes de legislação correlata em vigor, a teor do disposto no artigo 174 do NCPC e da Lei Federal 13.140 de 26.06.2015, bem como outras formas extrajudiciais de solução de controvérsias pela própria municipalidade.

Art. 47. A Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem será composta por um membro da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Cidadania, um assistente jurídico, e um membro da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras, Transporte e Serviços Públicos, a serem designados por decreto do Chefe do Executivo após a edição da presente Lei.

Parágrafo Único. Fica autorizado o Município a estabelecer, mediante convênio ou outro instrumento legal, parceria entre o Judiciário Estadual (CEJUSC), bem como valer-se de parcerias com a iniciativa privada com especialidade em Regularização Fundiária, como forma alternativa para se buscar, com mais rapidez, a solução de conflitos jurídicos no Programa de Regularização Fundiária.

§1º Utilizada a prerrogativa de conciliação amigável através da conciliação, mediação e arbitragem, a decisão do árbitro terá a mesma eficácia de Sentença Judicial, que após homologada será acatada pelas partes, prosseguindo-se com o procedimento da REURB.

§2º Enquanto não for editado o decreto especificado *caput* deste artigo, em conformidade com o artigo 174 do NCPC, fica autorizado o órgão regularizador, por intermédio da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Cidadania, proceder conciliação para a solução consensual de conflitos no âmbito da Administração Pública, por meio de Convênio ou Parcerias, onde serão obedecidos os moldes previstos na legislação ordinária.

Art. 48. Após o protocolo da impugnação de que trata, e havendo conflitos de interesses, será encaminhado o processo para conciliação ou mediação perante ao CEJUSC ou para Câmara Arbitral, onde serão adotadas as sistemáticas vigentes.

Parágrafo Único. Havendo acordo amigável prosseguir-se-á com os procedimentos da regularização fundiária sustentável.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Estado da Bahia
Prefeitura de Valente
Gabinete do Prefeito

Art. 49. Em todos os casos tratados nesta Lei, para fins de cômputo do tempo de posse, serão somados aos períodos de posse do beneficiário àqueles de mesmo título e finalidade, desde que as posses somadas sejam ininterruptas e imediatamente anteriores à data da ocupação.

Art. 50. Não incidirá o Imposto sobre Transmissão Causa *Mortis* e Doação sobre as transferências efetivadas em razão desta Lei, sendo tal isenção de caráter geral para as ações de regularização fundiária de interesse social.

Art. 51. Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela administração pública, ou no caso de prévio acordo amigável de conflitos.

Art. 52. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 05 de junho de 2018.


Marcos Adriano de Oliveira Araújo
Prefeito

Publique-se, Registre-se, Cumpra-se.



Prefeito

Certifico para os devidos fins, que presente Lei foi publicada no Átrio da Prefeitura, nesta data. Valente/BA., 05 de junho de 2018.


Gabriel de Oliveira Mota
Sec. Mun. Gabinete do Prefeito