

Leis



LEI MUNICIPAL Nº 004/2019



“Dispõe sobre a regularização fundiária administrativa das ocupações individuais e coletivas incidentes em terras urbanas e rurais do município de Barra da Estiva e sobre autorização para efetivar regularização de imóveis concedidos por título dominial e seus respectivos termos de doação ou venda social, e dá outras providências.”

O **PREFEITO DE BARRA DA ESTIVA, ESTADO DA BAHIA**, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica, faz saber que a Câmara Municipal de Barra da Estiva, Estado da Bahia aprovou na Sessão Ordinária do dia 25 de abril de 2019 e eu Prefeito, sanciono e mando publicar a seguinte Lei:

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – A Carta Magna, ao consagrar o Direito de Propriedade e de Moradia como direitos Fundamentais do Cidadão, não estabeleceu limitações outras, assegurando, além do acesso e da posse, a decorrente e imprescindível titulação, porque só com a implementação deste requisito, torna-se possível seu pleno exercício para assegurar o desenvolvimento econômico e social do indivíduo, da família e do ente público.

Art. 2º – São terras públicas municipais as áreas assim definidas e compreendidas pelo círculo de terras devolutas transferidas para o Município, situadas dentro do raio delimitado pela Lei Municipal nº 013/2007, Plano Diretor Municipal, que delimitou a área urbana municipal, e conseqüentemente a área rural, conforme mapa de zoneamento anexo à própria Lei Municipal nº 013/2007, e que não tenham passado para o domínio particular.

Art. 3º – Considera-se ocupação individual familiar, por exclusão, aquela não realizada de forma coletiva em que o número de membros da família não interfere no seu conceito levando-se em conta a entidade familiar mesmo aquela formada por um único membro.

Art. 4º – Considera-se ocupação coletiva aquela realizada por um grupo de pessoas em forma de assentamentos, “invasões”, ocupações, loteamentos clandestinos e outras formas equiparadas.



Art. 5º – Considera-se como imóvel rural aquele de área contínua, rústico ou não, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração para subsistência ou para fins comerciais na forma agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.

Art. 6º – Considera-se como imóvel urbano, utilizando-se o critério de exclusão, com base no conceito de imóvel rural do art. 5º.

Art. 7º – Esta lei deverá atender às peculiaridades locais a fim de facilitar o efetivo exercício do direito de moradia e de subsistência do cidadão em sentido amplo flexibilizando, sempre que possível, as exigências que venham a tornar impossível ou que dificultem a implementação do referido direito fundamental.

DO RECONHECIMENTO

Art. 8º – O município de Barra da Estiva reconhece a propriedade particular dos bens imóveis localizados no território do município que até a presente data já foram expedidos em nome de pessoa física ou jurídica, particular ou estatal, na forma da lei.

Parágrafo único – Os títulos de domínio ou posse já expedidos pelo Município de Barra da Estiva antes da vigência desta Lei a ocupantes de imóveis urbanos ou rurais terão garantida a transferência da propriedade definitiva pela municipalidade através de termo de doação para fins de escritura e registro, independentemente de pagamento pelo título junto ao ente municipal, desde que, por ocasião do registro no Cartório de Imóveis, apresente o recolhimento do tributo devido, o requerimento administrativo, avaliação atualizada do imóvel pelo Município e demais documentos que esta lei exige.

Art. 9º – O município de Barra da Estiva reconhece as ocupações dos bens imóveis localizados no território do município devendo buscar meios flexíveis para a efetivação da sua escritura e registro definitivo do imóvel, em especial nos seguintes casos:

§ 1º – Em virtude de concessão de uso, por meio de título dominial, pelo Município ao particular, através de contrato administrativo ou escritura pública, seja por aforamento, concessão de direito de superfície, de direito real de uso ou uso especial para fins de moradia, ou qualquer outro contrato previsto em lei.

§ 2º – Decorrente de posse legítima e pacífica exercida pelo ocupante durante prazo não inferior a 05 (cinco) anos para sua moradia ou de sua família ou para o exercício de atividade econômica ou profissional, ainda que utilizado exclusivamente para este último fim.

I – É legítima e pacífica a posse quando exercida de boa-fé e sem oposição por mais de 05 (cinco) anos, mesmo que de forma continuada;



II – Computa-se no prazo previsto neste artigo o tempo de posse mansa e pacífica e sem oposição de seus antecessores.

DOS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS DE OCUPAÇÃO INDIVIDUAL

Art. 10 – O município promoverá a regularização fundiária individual ou coletiva dos imóveis ocupados por particulares da seguinte forma:

§ 1º – Fica garantida a expedição de termo de reconhecimento de posse e doação aos particulares beneficiados com Título Dominial Municipal, expedidos antes de 01 de janeiro de 2017, a Concessão de Direito de Uso, o Direito de Superfície, o de legitimação de posse e outras formas de utilização do imóvel, o direito de adquirir definitivamente a propriedade do imóvel mediante doação pela municipalidade aqueles consolidados até a data de publicação desta lei, nos seguintes termos:

I – O resgate só poderá ser adquirido após 05 (cinco) anos do aforamento já constituído mediante pagamento de um laudêmio, que será de 1,0% (um por cento) sobre o atual Valor da Terra Nua (VTN) ou valor venal do imóvel, levando-se em conta o tempo de 05 (cinco) anos pretéritos à esta lei.

II – O requerimento do título de resgate de aforamento municipal será dirigido ao (à) Chefe de Poder Executivo, com as assinaturas dos confrontantes e do requerente, com firma reconhecida em Cartório, servindo o termo de doação da propriedade como instrumento hábil para a escritura e registro definitivo no Cartório de Imóveis.

III – Na ausência de assinatura de alguns dos confrontantes, o referido requerimento deverá ser acompanhado de declarações de 2 (duas) testemunhas, com firma reconhecida em Cartório, que possam afirmar o tempo de posse do imóvel. Neste caso, deverá o Cartório de Registro de Imóvel noticiar em mural e em jornal de grande circulação local a intenção de registro antes de sua efetivação.

IV – Para que o título de resgate de aforamento municipal produza efeitos perante terceiros deverá ser feita a escritura e o registrado no Cartório de Imóveis, mediante provocação do interessado.

V – Se necessário, o (a) Oficial de Registro de Imóveis abrirá matrícula de ofício, e, caso haja construção no terreno adquirido, deverá averbá-la imediatamente, na forma da lei, tudo a expensas do requerente.

VI – Aplica-se à Concessão de Direito de Uso, ao Direito de Superfície e à Legitimação de Posse e equiparados, o mesmo procedimento para o resgate de Aforamento Municipal nos termos deste artigo.

§ 2º – Aos particulares que já estejam na posse legítima do imóvel há mais de 05 (cinco) anos, sem qualquer documentação legal da área ocupada, assegura-se o direito de obterem do Município a titularidade definitiva mediante termo de



reconhecimento de posse e doação desde que apresentem declaração detalhada, com firma reconhecida, de que ocupam a área a mais de 05 (cinco) anos, acompanhada da assinatura, com firma reconhecida, de duas testemunhas e do requerente, também reconhecidas em Cartório.

I – Aplica-se, neste caso, o mesmo procedimento para o resgate de Aforamento Municipal nos termos do parágrafo anterior no que couber.

§ 3º – Não poderão ser confeccionadas escrituras públicas e registros no Cartório de Imóveis do Termo de Reconhecimento de Posse e Doação de transferências de direitos reais relativas a bens imóveis de propriedade do Município sem certidão expedida pela Prefeitura Municipal que declare:

- a) ter o interessado recolhido os tributos devidos;
- b) estar quite com as demais obrigações junto a Prefeitura Municipal;
- c) estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público como áreas de preservação ambiental e de desenvolvimento urbanístico.

Art. 11 – A regularização dar-se-á administrativamente, atendido o estabelecido no artigo anterior, mediante as seguintes exigências:

I – requerimento junto à Prefeitura Municipal ou diretamente no Cartório de Registro de Imóveis;

II – declaração de que já esteja na posse do imóvel a pelo menos 05 (cinco) anos com assinatura do requerente e dos confrontantes, todos com firmas reconhecidas em cartório;

III – certidão de regularidade com os tributos municipais;

IV – renda familiar de no máximo 20 (vinte) salários mínimos;

V – planta e memorial descritivo do imóvel, com georeferenciamento, inclusive constando o total da área construída, com Termo de Responsabilidade Técnica (ART);

VI – certidão de cadastro do imóvel junto à Prefeitura Municipal o qual poderá ser realizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis que apresentará à Prefeitura Municipal para aprovação e expedição de certidão;

VII – declaração de reconhecimento da ocupação expedida pela Prefeitura Municipal;



VIII – no caso de imóveis urbanos, apresentar no máximo 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de área total e 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída e para imóveis rurais o máximo de 25 (vinte e cinco) hectares de área total;

IX – cópias autenticadas dos documentos pessoais e, se casado ou em união estável, do cônjuge ou companheiro (a);

X – certidão de casamento autenticada.

XI – termo de doação autorizando o Cartório de Registro de Imóveis a efetivar a escritura pública e o registro definitivo de proprietário.

Art. 12 – No caso de imóveis rurais, o Cartório de Registro de Imóveis deverá notificar a União e o Estado para que, caso pretendam, apresentem manifestação num prazo de 30 (trinta) dias a partir de recebida a notificação.

§ 1º – Não apresentando manifestação fica o Cartório de Registro de Imóveis autorizado a efetivar a escritura e o registro definitivo do imóvel e, se necessário, deverá abrir matrícula de ofício.

§ 2º – Tal procedimento de regularização contido neste artigo e no artigo anterior poderá ser realizado também pelo Estado através da CDA – Coordenação de Desenvolvimento Agrário.

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COLETIVA DE INTERESSE SOCIAL E ESPECÍFICO

Art. 13 – A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelo Estado, pelo Município, pelos próprios beneficiários, por Cooperativas Habitacionais, Associações de Moradores, Fundações, Organizações Sociais, Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, Cartórios e outras associações civis, que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento ou regularização fundiária, em parceria com o Município.

Art. 14 – O Programa Municipal de Regularização Fundiária de Barra da Estiva terá como diretrizes metodológicas:

I – planejar as ações a serem executadas;

II – garantir a abordagem integrada considerando sempre os aspectos jurídico-legais, físico-ambientais e socioeconômico-organizativos;

III – promover, ao longo de todas as etapas de trabalho, a participação da comunidade atendida, do Registro de Imóveis competente e de outras instâncias do Poder Público envolvido;



IV – promover o efetivo controle do solo pelo Município.

Art. 15 – Considerando o papel de agente de regulação urbana, o Poder Público Municipal é indispensável no procedimento de regularização fundiária, sendo de sua responsabilidade, a verificação e consequente aprovação dos aspectos de caráter urbanístico e ambiental, em conformidade com a legislação vigente.

Art. 16 – Para os efeitos desta lei, considera-se:

I – Regularização Fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e equiparados e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II – Assentamentos Irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia, entendendo área urbana em seu conceito contemporâneo onde o aspecto de localização não é essencial para caracterizar uma área como urbana;

III – 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;

IV – 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 III deste artigo;

V – Regularização Jurídica: a pesquisa de documentos da titularidade da gleba, cadeia sucessória, plantas e cadastros existentes, a fim de possibilitar a titulação dos lotes individualizados e oferecer a segurança jurídica aos que lá moram;

VI – Loteamento Clandestino: parcelamento do solo promovido por particular, sem observar as leis vigentes, sem aprovação do Município e que não possui registro no Cartório de Imóveis;

VII – Gleba: é uma porção ou área de terra. No âmbito da regularização fundiária, a gleba é a área em que existe instalado um empreendimento irregular como: assentamento, loteamento clandestino e equiparados.

Art. 17 – O parcelamento do solo objeto de Regularização Fundiária, será aprovado pelo Poder Executivo Municipal, em conformidade com o art. 4º e incisos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no que couber, observando sempre a realidade fundiária e econômico social do município a fim de tornar efetivo o direito fundamental de moradia.



§ 1º – Os lotes deverão atender às condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, não sendo permitido o parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo parecer técnico pela liberação.

§ 2º – Os parcelamentos do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) poderão ser objeto de aprovação pelo Município, mediante apreciação técnica que ateste a viabilidade do parcelamento.

§ 3º – Na regularização fundiária de assentamentos e equiparados consolidados anteriormente até a publicação desta lei, o Município poderá autorizar a redução da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

§ 4º – Nos lotes ocupados por mais de uma família, o parcelamento e a titulação serão precedidos de Estudo Básico de Ocupação, efetuados com a participação dos moradores e mediante parecer técnico assinado por profissional da área de arquitetura, engenharia ou agrimensor, com anotação de responsabilidade técnica no conselho profissional competente, atestando condições básicas de habilidade, acesso e segurança, para definição das unidades respectivas, quando necessário.

Art. 18 – A regularização fundiária será implementada por etapas, regularizando-se um bairro por vez, sendo gleba por gleba.

Art. 19 – Os interessados na regularização fundiária deverão apresentar requerimento à Prefeitura Municipal ou ao Registro de Imóveis Competente, instruído com:

I – Levantamento Topográfico Planialtimétrico e Georreferenciado, sendo que este poderá ser dispensado quando se compuser de obstáculo financeiro ou técnico sendo o mesmo dispensável, sempre que possível, para unidades inferiores a 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) em razão da realidade local;

II – Projeto simplificado do parcelamento aprovado pelo poder público municipal;

III – Certidões dominiais (proprietários) ou documentação comprobatória da legitimidade para requerer a regularização;

IV – Documentação dominial e/ou instrumento público de procuração para outorga dos terrenos da contrapartida, caso estes não pertençam aos interessados.

Art. 20 – Na regularização dos Loteamentos Clandestinos, caso não exista área disponível para o proprietário e/ou loteador transferir ao Município para instalação de equipamentos públicos, aplicar-se-á a regra das leis federais vigentes.

Art. 21 – A Flexibilização Administrativa de parâmetros urbanísticos, em assentamentos irregulares e equiparados já consolidados até a publicação desta lei,



onde o percentual de áreas destinadas ao uso público ou a área mínima dos lotes definidos na legislação municipal impeçam a regularização, depende do atendimento aos seguintes pré-requisitos:

I – atendimento a condições mínimas de habilidade, segurança e salubridade das construções existentes aprovadas pelo Poder Público Municipal após parecer técnico de profissional de engenharia, arquitetura ou agrimensor.

Art. 22 – O Poder Executivo Municipal, mediante autorização legislativa, poderá alienar, ceder ou instituir direito real sobre imóveis públicos municipais, com dispensa de licitação nos termos do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, em favor dos possuidores de imóveis objeto de regularização fundiária, localizados em assentamentos irregulares ou clandestinos, que estiverem consolidados até a data da publicação desta lei, mediante as condições seguintes:

I – os interessados em obter o Termo de Doação na regularização fundiária de assentamentos irregulares e equiparados, deveram comprovar seu direito mediante apresentação do título pelo qual adquiriu direitos sobre o imóvel, tais como, documentos públicos expedidos pelo Município de Barra da Estiva/BA, contratos de compra e venda, escritura pública de declaração e/ou cessão de posse, direito real de uso e legitimação de posse, entre outros. Podendo ainda comprovar a posse e/ou direito sobre o imóvel pela apresentação de comprovantes de recolhimento de IPTU, contas de consumo de serviços públicos de água e luz, fotografias antigas e recentes comprovando modificações e/ou melhorias nos imóveis, comprovando posse do interessado no imóvel a pelo menos 05 (cinco) anos pretéritos a esta lei;

II – os interessados deverão apresentar planta de localização do imóvel contendo memorial descritivo e ART expedidos pelo profissional técnico responsável. A planta mencionada neste artigo deverá conter assinatura dos vizinhos confrontantes, com firmas reconhecidas em Cartório ou declaração de concordância com firma reconhecida.

III – a documentação mencionada nos incisos I e II acima deverá ser apresentada ao Cartório de Registro de imóveis para análise e validação, antes de ser submetida ao Poder Público Municipal para outorga do Termo de Doação para escritura e registro.

Art. 23 – Em caso de omissão dos interessados, o Município poderá empreender, onde couber, a demarcação urbanística, disponibilizando os recursos necessários, efetuando os levantamentos topográficos, dominiais e de posse, bem como as notificações, publicações e demais providências cabíveis.

Art. 24 – O Município buscará como forma de prevenção da atividade loteadora ilegal:



I – a integração de iniciativas e o compartilhamento de informações com o Cartório de Registro de Imóveis, comunicação das irregularidades ao Ministério Público e Poder Judiciário;

II – a promoção de ações de educação urbana objetivando conscientizar a população sobre as causas e os problemas decorrentes da ilegalidade urbana, bem como sobre como evitá-la;

III – a intensificação da fiscalização, licenciamento e o encaminhamento de notificações, multas e medidas judiciais cabíveis contra o loteador ilegal ou clandestino;

IV – a intensificação da fiscalização e licenciamento de obras realizadas no Município, o encaminhamento de notificações, multas e medidas judiciais cabíveis contra responsável por construção ou ampliação não licenciada que afrontem o Código de Postura Municipal.

Art. 25 – Em casos omissos nesta lei, deverão ser observadas a legislação Federal e Municipal pertinente.

DAS VEDAÇÕES

Art. 26 – É vedada a regularização de imóveis individuais ou coletivos e ocupações que:

§ 1º – Estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de preservação ambiental, das necessárias à proteção dos ecossistemas naturais, das vias federais, estaduais e municipais de comunicação e demais áreas de interesse do município.

§ 2º – Em áreas declaradas de utilidade pública ou de uso exclusivo para o desenvolvimento da ação governamental e de uso comunitário.

Art. 27 – Constatada a existência de posses ou ocupações em desacordo com o disposto nesta Lei, o município deverá buscar alternativas flexíveis e viáveis para a regularização da posse e conversão em propriedade definitiva, em conformidade com esta lei, a fim de garantir o equilíbrio ambiental e urbanístico e o exercício do direito de moradia e subsistência.

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 28 – Caberá ao órgão competente da municipalidade, assim como ao Poder Judiciário e o Ministério Público à incumbência de fiscalizar e zelar para que sejam mantidas a destinação e o interesse público, o uso e a integridade física dos imóveis pertencentes ao patrimônio municipal, dispensando, porém, a autorização prévia do Poder Judiciário e do Ministério Público para a promoção do disposto nesta lei.



DO PARCELAMENTO DE DÉBITOS

Art. 29 – Os foros ou laudêmos municipais e os créditos tributários incidentes sobre os imóveis como o IPTU, vencidos há até cinco anos, poderão ser parcelados, da seguinte forma:

I – até um salário mínimo, até doze parcelas mensais;

II – acima de um salário até três salários mínimos, em vinte e quatro parcelas mensais;

III – acima de três e até cinco salários mínimos, em trinta e seis parcelas mensais;

IV – acima de cinco e até nove salários mínimos, em quarenta e oito parcelas mensais;

V – acima de nove salários mínimos, em sessenta parcelas mensais.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30 – Nos demais casos, poderá a municipalidade proporcionar a efetivação do direito de moradia, subsistência, buscando o desenvolvimento econômico do município através da venda social de imóveis através da aplicação da alíquota de 1,5% (um e meio por cento) do valor de mercado do imóvel para áreas urbanas acima de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) até 600 m² (seiscentos metros quadrados) e rural acima de 25 (vinte e cinco) hectares até 50 (cinquenta) hectares.

Art. 31 – A Prefeitura Municipal também poderá doar ou fazer a venda social de áreas cujas dimensões estejam acima das mencionadas no artigo anterior para a instalação de indústrias e afins, após aprovação da Câmara Municipal, desde que o interessado apresente plano detalhado de instalação e dos impactos sociais, ambientais e urbanísticos e demonstre a importância para o desenvolvimento econômico e social do município, especialmente da comunidade mais próxima do local de instalação, ficando dispensada a comprovação de 05 (cinco) anos na posse do imóvel.

Art. 32 – A Prefeitura Municipal, após aprovação da Câmara Municipal, poderá dispensar a comprovação da posse de 05 (cinco) anos, fazendo a doação do imóvel ou sua venda social com alíquota de 1,5% (um e meio por cento) do valor de mercado, para pessoa física ou jurídica, particular ou estatal, quando ficar demonstrado o interesse social, permanecendo o referido imóvel afetado ao fim a que se destina, devendo o interessado comprovar a finalidade e o interesse social.



Art. 33 – Esta Lei entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Barra da Estiva, Estado da Bahia, em 03 de maio de 2019.

JOÃO MACHADO RIBEIRO

Prefeito

SIRLÂNDIA DE SOUZA MACHADO

Secretária Municipal de Administração