



Decreto



ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

DECRETO Nº 008, DE 28 DE JANEIRO DE 2020.

“Dispõe sobre o Programa de Regularização Fundiária urbana no Município de São Gabriel/BA; estabelece requisitos para enquadramento na REURB-S e REURB-E; regulamenta mecanismos para o procedimento de REURB com a finalidade de regularizar o parcelamento do solo e ocupações de imóveis urbanos realizados em desconformidade com a lei e com as normas urbanísticas e ambientais do Município; viabiliza a cooperação do município com o cartório de registro de imóveis para fins de consecução de regularização fundiária; e, dá outras providências.”

HIPÓLITO RODRIGUES SILVA GOMES, PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, com fundamento no Art 37, Inciso I da lei Orgânica Municipal e,

CONSIDERANDO a competência do Município, nos termos do art. 30, da Constituição Federal nos assuntos relacionados ao ordenamento do solo urbano;

CONSIDERANDO o direito fundamental a moradia, previsto no art. 6º, da Constituição Federal e as disposições da Lei Federal nº. 13.465/2017, especialmente no art. 13, I e II e 30 e § 2º;

CONSIDERANDO que predomina no Município, áreas onde as famílias moradoras estão impossibilitadas de promoverem a titulação de suas posses;

CONSIDERANDO o Decreto nº. 9.310 de 15 de março de 2018 que regulamenta a Lei Federal nº. 13.465/2017;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº. 13.465/2017 dispõe sobre o desenvolvimento urbano onde as Regularizações Fundiárias de Interesse Social e de Interesse Específico assumem papel de destaque, estabelecendo fatores de excepcionalidade para a regularização desses Núcleos Urbanos informais;

CONSIDERANDO que a existência de irregularidades, implica em condição de insegurança permanente, e que, além de um direito social a moradia regular é condição para a concretização integral de outros direitos constitucionais, em especial, o patrimônio cultural relativo ao modo de vida da população.

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

DECRETA:

Art. 1º. Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana no município de São Gabriel/BA; estabelece requisitos para enquadramento na REURB-S e REURB-E; regulamentar mecanismos para o procedimento de REURB com a finalidade de regularizar parcelamento do solo e ocupações de imóveis urbanos realizados em desconformidade com a lei e com as normas urbanísticas e ambientais do Município; viabiliza a cooperação do Município com o Cartório de Registro de Imóveis para fins de consecução de regularização fundiária.

Título I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 2º. O Programa de Regularização Fundiária do Município de São Gabriel/BA é responsabilidade do Poder Público Municipal e da Comissão Municipal da REURB, doravante denominada apenas de “Comissão”.

Art. 3º. A Comissão será responsável pela regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e regularização fundiária de interesse específico (REURB-E), obedecendo às normas gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (LREURB), em conformidade com o Decreto Federal 9.310/2018 de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana;

Art. 4º. A Comissão Municipal terá como membros:

- I** – Três Representantes do Poder Executivo Municipal;
- II** – um Representante do Poder Legislativo Municipal; e

§ 1º. Cada membro da Comissão Municipal terá um suplente que será nomeado por Decreto ou Portaria.

§ 2º. Competirá à Comissão:

- I** – coordenar, normatizar, acompanhar, fiscalizar e manter o serviço de REURB no município;
- II** – coordenar, normatizar, acompanhar e fiscalizar as atividades dos profissionais contratados e dos agentes públicos para a realização da REURB;
- III** – deliberar sobre a forma de atuação dos profissionais e agentes públicos descritos no inciso II.
- IV** – atuar nos casos de desmembramento, remembramento, retificação, cancelamento e sobreposição relacionados à REURB;
- V** – decidir sobre a forma de organização para a verificação do enquadramento dos beneficiários da REURB-S e REURB-E.

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

VI – opinar nas decisões sobre impugnações propostos pelos beneficiários ou demais interessados;

VII – executar, diretamente ou por meio de colaboradores, os procedimentos de REURB da LREURB e demais situações necessárias para sua concretização;

VIII – decidir sobre a necessidade ou não da demarcação urbanística para a promoção da REURB;

IX – decidir sobre os casos omissos nesta Lei.

Art. 5º. Incumbe ao Coordenador da Comissão:

I - iniciar procedimento de demarcação urbanística nas áreas especificadas por Portaria ou Decreto;

II - instruir e decidir os processos de demarcação urbanística;

III - lavrar o Auto de Demarcação Urbanística, se necessário;

IV - encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

V - responder as impugnações ao Auto de Demarcação Urbanística notificadas pelo Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis ou por terceiro interessado;

VI - instruir e decidir as propostas de alteração do Auto de Demarcação Urbanística, lavrando o respectivo apostilamento;

VII - após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, para fins de cadastro de áreas, providenciar:

a) anotações em seus cadastros;

b) comunicação à Secretaria Municipal de Administração e Fazenda ou de Finanças, à Secretaria Municipal do Meio Ambiente e à Procuradoria do Município;

VIII – requerer pareceres ou aprovações de quaisquer órgãos ambientais ou urbanísticos, de qualquer ente federativo; e

IX – promover quaisquer atos necessários, que não sejam atribuição exclusiva de outrem por força deste Decreto, para o processamento e conclusão da REURB, em todas as situações previstas na LREURB.

Art. 6º - Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município:

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

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

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

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

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

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

- VI** - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; **VII** - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII** - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX** - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X** - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI** - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e
- XII** - franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 7º. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele já existente há mais de 5 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei, de difícil reversão, considerado o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - 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 à 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;

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

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

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

VIII – Título de legitimação fundiária: o documento público, parte integrante da CRF, expedido pelo Município de São Gabriel/BA, que comprova a legitimação fundiária em favor das pessoas enquadradas como beneficiárias da REURB e compõe título hábil ao registro predial, cujo modelo será estabelecido por Portaria da Comissão;

IX – Beneficiário: aquele que será favorecido pela regularização fundiária, recebendo título de legitimação fundiária ou outro título de domínio, desde que comprove a sua qualidade de “ocupante”, nos termos do art. 11, inc. VIII, da LREURB;

§ 1º. O título de legitimação fundiária deverá conter apenas beneficiários constantes da lista existente em Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

§ 2º. A fim de facilitar o trabalho do Cartório de Registro de Imóveis competente, o título de legitimação fundiária deverá conter a qualificação pessoal dos beneficiários e a descrição completa do imóvel regularizado com todos os elementos exigidos pela Lei Federal nº 6.015/73, devendo, preferencialmente, utilizar os mesmos padrões e estilo de redação empregados pela serventia extrajudicial para a confecção das matrículas dos imóveis.

§ 3º. Para a promoção do registro dos títulos de legitimação fundiária será entregue por meio eletrônico ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com os documentos da REURB, documento digital (doc ou docx.), em que constarão todos os elementos do título.

Art. 8º. A Comissão poderá firmar convênio com o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis competente para facilitar os serviços de REURB, para mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro de IPTU, celeridade na expedição de certidões, utilização de espaço junto a órgão público ou à unidade de serviço cartorária, ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre a Comissão e o delegatário dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

Título II **DAS ÁREAS AFETADAS PELA REURB**

Art. 9º. O Município promoverá a REURB, de modo coletivo, em todas as áreas, glebas, bairros ou comunidades, conforme for definido pela Comissão.

Parágrafo único. Em havendo núcleos urbanos informais em locais cujos lotes não são circunvizinhos, tal circunstância constará expressamente da CRF.

Título III **DOS BENEFICIÁRIOS DA REURB**

Art. 10º. Serão considerados beneficiários da REURB-S, aqueles que cumprirem cumulativamente os requisitos e objetivos previstos nos incisos I e II:

I – o valor venal do imóvel a ser regularizado não for superior a R\$ 60.000,00, conforme avaliação do § 1º;

II – o beneficiário for integrante de família de baixa renda, sendo definida como:

- a)** aquela com renda familiar mensal per capita de até meio salário mínimo; ou
- b)** a que possua renda familiar mensal de até 05 (cinco) salários mínimos, vigentes no país, declarados em ato do Poder Executivo Municipal.

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

§ 1º. O valor venal dos imóveis será aferido no momento dos trabalhos de medição dos lotes objeto da REURB, sendo avaliados pelo profissional técnico responsável e/ou pelos agentes tributários municipais, auxiliados pela Comissão Municipal da REURB, segundo critérios a serem estabelecidos em Portaria da Secretaria Municipal de Administração e Fazenda.

§ 2º. Se o imóvel avaliado contiver acessões, edificações ou benfeitorias, tais acessórios serão contabilizados para efeito de avaliação do valor venal, devendo, portanto, constar o valor da terra nua acrescido do valor do acessório.

§ 3º. Para fins de comprovação do requisito previsto no inciso II, o beneficiário poderá apresentar comprovante de enquadramento no Cadastro Único para Programas Sociais – CadÚnico (art. 4º, inc. II, do Decreto Executivo Federal nº 6.135, de 26 de junho de 2007).

§ 4º. O beneficiário que não concordar com a avaliação do seu imóvel ou com a renda pessoal estimada, nos termos dos incisos I e II, poderá promover impugnação perante a Comissão, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da publicação da portaria no Diário Oficial em que constar a relação dos beneficiários que se enquadram na REURB-S.

§ 5º. Para a realização da avaliação do valor dos imóveis utilizar-se-á como base de cálculo a Pauta Fiscal do ITBI referente ao exercício financeiro em curso.

Art. 11. Aqueles beneficiários que não se enquadrarem na REURB-S, consideram-se automaticamente enquadrados na REURB-E, devendo, para serem contemplados em CRF e receberem o seu título de legitimação fundiária, quitar a taxa de serviço a ser estabelecida na forma da legislação municipal.

Título IV **DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 12. A legitimação fundiária deverá obedecer especialmente aos critérios dos arts. 23 e 24 da LREURB.

§ 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. Ocorrendo alguma das hipóteses do § 1º, aplicar-se-á o disposto no art. 9º deste Lei.

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

§ 3º. A execução da REURB-S independe da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias (art. 13, § 2º, LREURB).

Art. 13. A legitimação fundiária constitui modo de aquisição originário da propriedade (art. 11, inc. VII, da LREURB), ficando reconhecido expressamente que, após o registro do título de legitimação fundiária no competente Cartório de Registro de Imóveis (art. 205, parágrafo único, da LRP), nenhum tributo incidente sobre o imóvel objeto da REURB, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente àquela data, poderá ser cobrado pelo município.

§ 1º. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-S terão isenção total de IPTU, desde que se enquadrem no Código Tributário Municipal (imóvel popular), bem como terão isenção quanto aos demais tributos estritamente relativos ao imóvel objeto da REURB, relativos a fatos geradores tributários ocorridos anteriormente ao registro especificado no caput, nos termos da legislação municipal.

§ 2º. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-E deverão recolher previamente todos os tributos municipais relativos ao imóvel objeto da REURB, promovendo a quitação integral de tais débitos, ressalvados demais casos de suspensão da exigibilidade, extinção ou exclusão do crédito tributário.

§ 3º. Não impedem a REURB-E a existência de débitos para com o Fisco Municipal estranhos ao imóvel objeto da REURB.

Art. 14. Os interessados na legitimação fundiária deverão apresentar os seguintes documentos:

I – prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, nos termos do art. 11, inc. VIII, da LREURB.

II – certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, mediante busca pelo indicador real e pessoal, positiva ou negativa da propriedade;

III – cópia autenticada da carteira de identidade e CPF do beneficiário e, se for casado, do respectivo cônjuge;

IV – certidão de nascimento atualizada do beneficiário, se solteiro; ou, certidão de casamento atualizada do beneficiário, se casado, separado ou divorciado; ou, certidão de casamento atualizada acompanhada da certidão de óbito, se viúvo.

V – declaração de residência com firma reconhecida do beneficiário ou cópia autenticada ou original de comprovante de residência.

VI – certidão negativa de débito municipal referente especificadamente ao imóvel objeto da REURB, apenas para os beneficiários da REURB-E.

§ 1º. Para cumprimento do inciso I, constitui meio de prova a apresentação de contrato, recibo ou qualquer documento realizado entre o posseiro ou posseiros anteriores e o atual posseiro, pretendo beneficiário, observando-se que:

I - os beneficiários da REURB-E, deverão obrigatoriamente registrar no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, toda a cadeia sucessória de contratos, recibos ou outros

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

documentos firmados entre o possuidor e anterior proprietário ou possuidor, devendo, para comprovação deste requisito, apresentar a certidão de ato praticado referente ao aludido registro; e,

II – os beneficiários da REURB-S ficam dispensados de tal registro, devendo apenas apresentar original ou cópia autenticada dos documentos de que tratam este dispositivo.

§ 2º. A fim de preencher os requisitos necessários à aquisição plena e definitiva da propriedade do imóvel objeto de REURB, os herdeiros do proprietário registral ou do anterior possuidor, ou os adquirentes do imóvel por ato inter vivos, deverão apresentar todos os documentos anteriores que comprovem o seu tempo de posse, bem como o de seus antecessores, considerando tais posses de modo conjunto para fins de legitimação fundiária (*accessio possessionis e successio possessionis*), nos termos do arts. 1.207, 1.242 e 1.243 da Lei Federal nº 10.406/02 – Código Civil.

§ 3º. Constituem meios de prova acessórios e complementares daquele constante no § 1º, dentre outros, os comprovantes do pagamento do IPTU, certidões da prefeitura municipal, comprovantes de pagamento de água, luz e telefone, que, de modo expresse, remetam ao endereço do imóvel a ser objeto da legitimação fundiária.

§ 4º. Para efeitos do inciso II:

I - a certidão positiva da propriedade:

a) se emitida em nome de terceira pessoa, especificando que o proprietário registral é diferente do pretense beneficiário, aquele deverá ser notificado para, se quiser, impugnar no prazo comum de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 20 da LREURB.

b) se emitida em nome do próprio beneficiário, ao invés da emissão do título de legitimação fundiária, emitir-se-á apenas o memorial descritivo, para que este promova a retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, observadas as demais exigências legais, caso em que o beneficiário deverá pagar a taxa pelos serviços técnicos, na forma da legislação municipal.

II – a certidão negativa de propriedade servirá como prova negativa da propriedade registral de terceiro.

§ 5º. Para efeitos do inciso V, a declaração de residência apresentada por apenas um dos beneficiários, quando casados, faz presumir que o seu cônjuge reside com o declarante, devendo tal fato constar do título de legitimação fundiária.

§ 6º. Para efeitos do inciso VI, a existência de débitos tributários ou de outra natureza em nome do beneficiário, que não diga respeito diretamente com o imóvel objeto de REURB, não impede a concessão da legitimação fundiária.

§ 7º. Para aqueles que se enquadrarem na REURB-S, não se exigirá a certidão de débitos municipais.

Art. 15. Os requisitos exigidos por esta Lei poderão ter sua comprovação corroborada por outros meios de prova admitidos em direito, sendo que, em se tratando de prova testemunhal, esta deverá ser apresentada por declaração com firma reconhecida, assinada, por, no mínimo, 3 pessoas.

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

Art. 16. Em se verificando fraude ou falsificação de documentos, informar-se-á imediatamente o Ministério Público.

Título V
Capítulo I
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 17. A REURB obedecerá às seguintes fases (art. 28 da LREURB):

- I** - requerimento dos legitimados (FASE 1);
- II** - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes (FASE 2);
- III** - elaboração do projeto de regularização fundiária (FASE 3);
- IV** - saneamento do processo administrativo (FASE 4);
- V** - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade (FASE 5);
- VI** - expedição da CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município (FASE 6); e
- VII** - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada (FASE 7).

Capítulo II
FASE 1 (Requerimento dos Legitimados)

Art. 18. A REURB prescindirá de requerimento (FASE 1) sempre que seu procedimento for instaurado de ofício pela Comissão.

§ 1º. Caso haja solicitação de abertura de procedimento de REURB por algum legitimado, esta se procederá mediante verificação, pela Comissão, do enquadramento, necessidade e viabilidade da área objeto do requerimento da REURB a ser regularizada.

§ 2º. Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido 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, 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.

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

§ 4º. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 5º. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Poder Público Municipal.

Capítulo III **FASE 2 (Processamento do Requerimento)**

Art. 19. A FASE 2 será executada da seguinte forma, podendo a Comissão estabelecer outras atividades intermediárias:

I – Cadastro das inscrições imobiliárias do IPTU dos imóveis objeto da REURB, por meio de visita in loco dos agentes tributários municipais;

II – Audiência pública junto à comunidade cujos imóveis serão objeto de regularização fundiária, com o intuito de explicar seus direitos e o procedimento da REURB, entregar a lista de documentos a serem providenciados pelos beneficiários, oportunizar o debate sobre a melhor forma de se proceder à REURB, dentre outros objetivos.

III – Requerimento de expedição de certidões do registro de imóveis, a fim de verificar a existência ou não de matrícula nas áreas a serem regularizadas;

IV – Notificação dos titulares de domínio dos imóveis relacionados como objeto de REURB, se houver, na forma do art. 31 da LREURB;

V – Processamento de eventuais impugnações, por meio de procedimento extrajudicial de composição de conflitos, que, a critério da Comissão, poderá ser mediado ou conciliado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente para o registro dos atos da REURB, ou seu preposto.

Capítulo IV **FASE 3 (Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária)**

Art. 20. A FASE 3 consistirá nos trabalhos técnicos elaborados pelos profissionais competentes e da expedição das autorizações por órgão ambiental do município ou de outras áreas.

Sessão I **Dos Trabalhos Técnicos**

Art. 21. Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei, e com a devida expedição da competente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 1º. Será expedido um memorial descritivo individualizado para cada lote objeto de REURB.

§ 2º. Do memorial descritivo deverá constar, além das coordenadas geográficas e demais elementos técnicos, o número do lote e da quadra, o nome do loteamento ou do projeto de REURB, a inscrição imobiliária/número de cadastro do IPTU, o nome da rua e do bairro ou comunidade, o nº predial, o fato de ser zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, as ruas que compõem o quarteirão, bem como o mapa constando tais dados de modo descritivo.

§ 3º. O referido memorial descritivo deverá ser assinado pelo profissional técnico, pelos beneficiários e pelos confrontantes, ressalvado o disposto no § 5º.

§ 4º. Caso os ocupantes dos imóveis confrontantes sejam também beneficiários da REURB, presumir-se-á a concordância dos mesmos em relação aos imóveis lindeiros, não havendo a necessidade de assinatura deles no memorial descritivo, bastando que conste a assinatura do profissional técnico e dos beneficiários.

§ 5º. As assinaturas no memorial descritivo deverão ter as firmas do profissional e demais signatários reconhecidas junto ao Tabelionato de Notas.

Art. 22. O profissional credenciado será responsável por todas as informações contidas no memorial e trabalhos técnicos que confeccionar, inclusive pelas inconsistências que por acaso vierem a ser detectadas na parcela georreferenciada e por eventuais prejuízos causados a terceiros em razão de sua atividade.

Parágrafo único. Não havendo norma específica para a realização do georreferenciamento em imóveis urbanos, o profissional credenciado deverá executar os serviços de georreferenciamento, naquilo que lhe for compatível, em conformidade com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, o Manual Técnico de Posicionamento e o Manual Técnico de Limites e Confrontações à disposição no sítio eletrônico do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 23. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

- III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV - projeto urbanístico;
- V - memoriais descritivos;
- VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

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

Art. 24. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

- I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V - de eventuais áreas já usucapidas;
- VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º. Para fins deste Lei, nos termos da LREURB, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III - rede de energia elétrica domiciliar;
- IV - soluções de drenagem, quando necessário; e
- V - outros equipamentos a serem definidos por Portaria da Comissão, em função das necessidades locais e características regionais.

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

Art. 25. O procedimento de REURB não abrangerá a regularização de construções e edificações, devendo os beneficiários promoverem tal regularização perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, juntando os documentos exigidos na legislação e pagando as devidas custas e emolumentos.

Parágrafo único. No momento da expedição da CRF, se o Município tiver os documentos necessários para que o beneficiário promova a regularização da sua edificação, poderão ser expedidos o Alvará de Construção e a Carta de Habite-se, mediante o pagamento das taxas devidas e emolumentos cartorários incidentes.

Sessão II

Dos Estudos de Viabilidade e Licenças Ambientais e Urbanísticas

Art. 26. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, após fiscalização e estudo técnico sobre a área objeto de REURB, deverá expedir “Alvará de Licenciamento Ambiental”, autorizando a REURB dos imóveis objeto do projeto de regularização e declarando que estão cumpridos todos os requisitos previstos na legislação ambiental.

§ 1º. O alvará descrito no caput poderá dizer respeito à área conjunta de uma gleba, de um bairro ou mesmo de lotes específicos, a critério e conveniência do órgão ambiental.

§ 2º. Uma cópia do referido alvará, autenticada por servidor competente, com carimbo e firma no documento, deverá acompanhar a CRF ou o bloco de CRFs apresentadas ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º. Os estudos técnico-ambientais e os respectivos alvarás obedecerão ao disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/12 (Código Florestal), bem como promoverão a regulação de áreas ambientalmente sensíveis, nos termos dos art. 11, § 2 e art. 12, §§ 2º e 3º, da LREURB.

Art. 27. Outras licenças ou autorização poderão ser exigidas para a consecução da REURB.

Capítulo V

FASE 4 (Saneamento do Procedimento)

Art. 28. A FASE 4 consistirá na verificação da regularidade do procedimento e o respeito a todos os critérios e requisitos estabelecidos pela LREURB, por esta Lei, pelas portarias da Comissão e demais normas legais em vigor.

§ 1º. Em se verificando qualquer irregularidade, esta deverá ser previamente sanada, antes de se passar à próxima fase do procedimento.

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

§ 2º. Estando regular o procedimento, o saneamento se dará por meio de Portaria expedida pela Comissão, a qual declarará tal fato e autorizará que o procedimento passe à próxima fase.

Art. 29. Havendo condições ou encargos a serem satisfeitos pelo pretense beneficiário da REURB, o Município formulará compromisso de ajustamento de conduta (CAC), descrevendo todas as cláusulas a serem observadas pelo contribuinte (art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347/85 – Lei de Ação Civil Pública).

§ 1º. Não cumpridas as exigências até o fim do procedimento, a CRF será emitida em nome do Município, devendo seu registro ocorrer também em nome deste, com a expressa designação de que será lavrada, às expensas do interessado, no prazo de 30 (trinta) dias, a competente escritura pública de concessão de direito real de uso.

§ 2º. Para promover a assinatura da escritura acima especificada, fica delegado ao Secretário de Administração e Fazenda ou Secretário de Finanças a atribuição de assinar tais instrumentos públicos de transmissão de direito real.

§ 3º. Em caso de não cumprimento das condições ou encargos, o contribuinte perderá o direito real de uso, devendo a execução do CAC ocorrer por força do poder de polícia do poder público, quando não ultrapassar as atribuições administrativas da municipalidade. Subsidiariamente, o CAC deverá ser enviado ao Ministério Público, para que tome as devidas providências, e/ou executado judicialmente (art. 5º, § 6º, da Lei de Ação Civil Pública c/c art. 784, inc. XII, da Lei Federal 13.105/15 – Novo Código de Processo Civil).

§ 4º. Comprovadamente cumpridas as condições ou encargos constantes do *caput*, o Município outorgará nova escritura pública, às expensas do interessado, fazendo a doação da propriedade, na forma da lei, em favor do beneficiário.

Capítulo VI

FASE 5 (Decisão Administrativa sobre o Procedimento)

Art. 30. A decisão administrativa final, que viabiliza a emissão das CRFs, dar-se-á por decreto executivo para este fim, após manifestação consultiva favorável da Comissão.

Parágrafo único. A decisão administrativa que negar a procedência de pedido de legitimação fundiária deverá ser fundamentada de forma a justificá-la.

Capítulo VII

FASE 6 (Emissão da CRF e dos Títulos de Legitimação Fundiária)

Art. 31. Na FASE 6 a Comissão expedirá a CRF e títulos de legitimação fundiária.

Art. 32. Para fins exclusivos de REURB, poderão ser expedidas CRFs e respectivos títulos de legitimação fundiária versando sobre imóveis com áreas inferiores à área de parcelamento

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

mínimo, ficando dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios prevista em lei municipal ou na Lei Federal 6.766/79.

§ 1º. Da CRF constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, a forma pela qual a notificação se deu (pessoal, correios, edital, etc.), fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância dos mesmos com o procedimento.

§ 2º. Portaria da Comissão estabelecerá modelo da CRF.

Art. 33. Havendo servidões administrativas, limitações administrativas, restrições ambientais ou qualquer outro encargo ou ônus real a ser observado pelo beneficiário, em razão da REURB, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estes deverão ser averbados no Registro de Imóveis competente, posteriormente à criação da matrícula respectiva e registro da propriedade em nome do beneficiário.

Art. 34. Os títulos de legitimação fundiária da REURB-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviadas em bloco, juntamente com a CRF, pela Administração Pública Municipal, para o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 35. Os títulos de legitimação fundiária da REURB-E também serão expedidos individualmente, sendo entregues diretamente ao beneficiário, com a advertência de que deverão ser levados a registro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de multa e revogação da CRF, na forma da legislação municipal.

Art. 36. Para os imóveis em que haja construção com unidades autônomas independentes e que diferentes famílias estejam ocupando, preferentemente se outorgará direito de laje para os proprietários de cada unidade, na forma do art. 1.510-A e seguintes do Código Civil.

Parágrafo único. Para o registro do direito de laje, constará destacadamente na CRF e no respectivo título de legitimação fundiária que primeiramente deverão os beneficiários promover a averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Capítulo VII

FASE 7 (Envio da CRF e dos Títulos para o Cartório de Registro de Imóveis)

Art. 37. Para a conclusão do processo administrativo, a FASE 7 será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, observado o prazo legal de 60 (sessenta) dias referente aos efeitos da prenotação e para conclusão do registro, considerando-se, desde logo, justificada sua prorrogação pelo mesmo prazo legal, independentemente de manifestação formal do delegatário, tendo em vista o grande número de imóveis a serem regularizados (art. 44, § 5º, da LREURB).

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

Art. 38. Sempre que possível, a solicitação de registro será primeiramente da área integral regularizada, com abertura de matrícula da área total correspondente à gleba ou bairro e posterior abertura de matrículas filhas, fazendo-se a averbação correspondente na matrícula mãe.

Título VI **Obras de Infraestrutura**

Art. 39. As obras de infraestrutura poderão ser desenvolvidas antes, durante ou depois do projeto de regularização (art. 36, § 3º, da LREURB).

§ 1º. As obras de infraestrutura da REURB-S serão custeadas pelo Poder Público.

§ 2º. As obras de infraestrutura da REURB-E serão custeadas pelos seus beneficiários, por meio de contribuição de melhoria ou outra forma a ser estabelecida pela legislação municipal.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40. Se algum imóvel, cuja área do bairro ou gleba em que se encontre for objeto de REURB, tiver matrícula própria, a parte poderá realizar a regularização de seu imóvel mediante a retificação dos dados da sua matrícula e posterior abertura da nova matrícula, pelo sistema geodésico, servindo o memorial descritivo como instrumento hábil para tanto, observando-se as demais normas legais, não tendo, neste caso, qualquer isenção legal de custas ou emolumentos cartorários nem se enquadrando na REURB.

Art. 41. Tratando-se de imóvel público, de titularidade do Município, a REURB poderá ser realizada mediante legitimação fundiária, pela expedição de CRF e respectivo título; ou, a critério e conveniência do município, mediante doação, concessão de direito real de uso, ou, ainda, compra e venda, comprometendo-se o município a outorgar tais direitos reais por meio de escritura pública, na forma da lei e às expensas do interessado.

Art. 42. O procedimento licitatório e a contratação dos profissionais da área de engenharia, topografia, urbanística, e demais assemelhados, será realizado exclusivamente através da Administração Pública Municipal, não podendo a Comissão estabelecer quaisquer regras referentes a tal demanda.

Art. 43. O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado REURB INOMINADA, na forma e sob os critérios do art. 69 da LREURB.

Art. 44. A Comissão, ou os profissionais que atuarem para a concessão da REURB, deverão realizar estudos para verificar a existência de eventuais áreas particulares, as quais seus titulares não estiverem empregando finalidade particular ou não estejam atendendo à função pública, para que se viabilize eventual desapropriação por interesse social ou sob outra modalidade.

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

§ 1º. Os terrenos urbanos que se encontrem abandonados, especialmente aqueles cuja área não esteja murada ou cercada, serão contabilizados e listados para fins de realização de eventual desapropriação, conforme descrito no *caput*.

§ 2º. Os terrenos urbanos que, mesmo que não estejam sendo utilizados para moradia ou comércio, permaneçam sendo conservados pelos seus proprietários, ainda que para fins meramente especulativos, em respeito ao direito de propriedade privada, não serão objeto da lista citada no § 1º.

Art. 45. Para efeitos deste Decreto, inclusive referente a situações não abrangidas pelo escopo de REURB, considera-se:

I – Loteamento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2º, § 1º, da Lei Federal nº 6.766/79;

II – Desmembramento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2º, § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79;

III – Desdobro, o parcelamento do solo cuja gleba tenha sido subdividida em até, no máximo, 10 (dez) lotes, mediante prévia e expressa autorização do Município.

Art. 46. O Desdobro de imóveis será realizado por meio de “Alvará de Desdobro”, expedido pela Secretaria Municipal de Administração e Fazenda, no qual deverá constar a inscrição imobiliária anterior, referente ao imóvel primitivo a ser desdobrado, bem como as inscrições imobiliárias de todos os lotes que dele forem originados, constando os imóveis confrontantes de cada um dos lotes desdobrados.

§ 1º. O referido alvará será lavrado nos termos de modelo estabelecido por Portaria da Comissão.

§ 2º. O Alvará de Desdobro possui prazo máximo de validade de 60 (sessenta) dias para apresentação em Cartório, nos termos do parágrafo terceiro.

§ 3º. Após a expedição do alvará, o contribuinte deverá comparecer ao Cartório de Registro de Imóveis competente, promover os registros e averbações necessárias para a regularização do desdobro, apresentando, ato contínuo, na Secretaria Municipal de Administração e Fazenda, as certidões dos imóveis desdobrados, e da área remanescente, se houver, a fim de tornar definitivo o lançamento das inscrições imobiliárias e o cadastro do IPTU;

§ 4º. A descrição dos imóveis confrontantes constante do alvará poderá ser substituída por Certidão de 1º Lançamento do IPTU de cada um dos lotes desdobrados, documento que será juntado ao alvará.

§ 5º. As Certidões de 1º Lançamento terão validade de 90 (noventa dias), a contar da expedição do alvará, devendo ser revogadas caso o contribuinte não tenha promovido a regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis neste prazo, passando a valer novamente o cadastro de inscrição imobiliária do imóvel que gerou o desdobro.

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122





ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

Art. 47. Os desdobros, desmembramentos, loteamentos, unificações e remembramentos, bem como quaisquer outras formas de parcelamento do solo urbano deste município, a partir da entrada em vigor da presente Lei, deverá ser realizado por meio de sistema de georreferenciamento, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, observadas as demais normas legais.

Art. 48. Conjuntamente com os trabalhos técnicos da REURB, será feito o levantamento das ruas, vias, avenidas, praças e demais logradouros e equipamentos públicos cuja natureza jurídica seja bem imóvel, sejam de uso comum do povo, de uso especial ou dominicais, devendo-se expedir mapa e memorial descritivo para o registro destes bens imóveis públicos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. O procedimento previsto no *caput* será utilizado para a regularização e registro de outros bens imóveis públicos que estejam fora do âmbito dos trabalhos técnicos da REURB, até a realização da inscrição predial de todos os logradouros e equipamentos públicos do Município junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 49. Os imóveis residenciais no âmbito da REURB deverão ser identificados com número predial, de acordo com o número de inscrição imobiliária constante do cadastro do IPTU.

§ 1º. O Município poderá realizar a marcação dos números prediais em cada unidade imobiliária, residência ou comércio submetido à REURB.

§ 2º. As regras estabelecidas no *caput* e no § 1º estendem-se também às unidades imobiliárias não abrangidas pela REURB, podendo a legislação municipal estabelecer multa para os proprietários ou possuidores de imóveis que não regularizarem a sua situação, colocando o número predial em suas residências ou comércios.

Art. 50. As portarias expedidas pela Comissão serão publicadas no Diário Oficial do Município, devendo, ao final dos trabalhos, serem todas registradas conjuntamente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição deste município.

Art. 51. Os casos omissos nesta Lei serão decididos pela Comissão.

Art. 52. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

São Gabriel (BA), em 28 de Janeiro de 2020.

Registre-se e Publique-se:

HIPÓLITO RODRIGUES DA SILVA GOMES
Prefeito Municipal

Largo da Pátria, 132 – Centro. São Gabriel – BA. CEP: 44915- 000
Fone/Fax: (74) 3620 2122

