DIÁRIO OFICIAL



Prefeitura Municipal de Macajuba

ÍNDICE DO DIÁRIO

DECRETO
DECRETO Nº 192/2022 .....

DECRETO Nº 192/2022

PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAJUBA – BA
CNPJ: 13.810.841/0001-06

DECRETO Nº 192/2022
DE 03 DE FEVEREIRO DE 2022

"Dispõe sobre a instituição do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana (REURB) e Legitimação Fundiária no Município de Macajuba/BA, estabelece os requisitos para enquadramento dos núcleos urbanos, regulamenta instrumentos de procedimento e dá outras providências".

O PREFEITODO MUNICÍPIO DE MACAJUBA, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o artigo 18 da Constituição Federal da República Federativa do Brasil, no âmbito da autonomia dos Municípios;

CONSIDERANDO o artigo 30 da Constituição Federal da República Federativa do Brasil, no âmbito da competência de legislação sobre assuntos de interesse local e de suplementação a legislação federal;

CONSIDERANDO a Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, em seu artigo 2º, inciso XIV, e artigo 4º, alínea q, que define a Regularização Fundiária Urbana como instrumento e diretriz da política urbana para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

CONSIDERANDO a Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017 que institui novos elementos para Regularização Fundiária Urbana, tanto de interesse social e específico;

CONSIDERANDO a Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017, em seu artigo 13º, inciso I, e artigo 28, parágrafo único normatiza a regulamentação da matéria em via direta por ato do Poder Executivo Municipal;

CONSIDERANDO o Decreto Federal nº 9.310/2018, de 15 de março de 2018 e Decreto Federal Nº 9.597, de 4 de dezembro de 2018, que instituem as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB;

CONSIDERANDO o Art. 16 da Lei 13.465/ 2017 que dispõe sobre REURB-E, promovida sobre bem público, em havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da

Certificação Digital: MJYMHIJ6-16EARR5I-VTTLREKT-LVS22GAC
Versão eletrônica disponível em: http://macajuba.ba.gov.br
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

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.

CONSIDERANDO que o Art. 23 da Lei 14.118/2021, altera a redação da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e passa a vigorar com as seguintes alterações:

§ 1º, I - na REURB-S, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

§ 2º Na REURB-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 desta Lei."

CONSIDERANDO o Art. 98. que faculta aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da REURB-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 da Lei Federal 13.465/2017

CONSIDERANDO que Art. 71 diz que para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

CONSIDERANDO a necessidade de dar maior agilidade, adequando-se e reduzindo os prazos para cumprimento dos procedimentos administrativos, que tem como objeto regularizar os núcleos urbanos informais - REURB no município, cujos processos tramitam por diversos Setores técnicos competentes.

DECRETA:

Art. 1º. Ficam instituídas no município de Macajuba/BA, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) e Legitimação Fundiária a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, bem como regulamenta o procedimento administrativo dos feitos em conformidade com a Lei Federal 13.465/2017 e dá outras providências.

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º. O Programa de Regularização Fundiária e Legitimação Fundiária do Município de Macajuba/BA será regido por Comissão de Regularização Fundiária Específica criada para este determinado fim, com competência para processar, autuar e gerir os feitos relacionados a todas as intervenções do programa.

Art. 3º. A Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) será processada e realizada pela Comissão de Regularização Fundiária Urbana do município e a Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) a prefeitura credenciará empresas especializadas, por meio de Termo de Cooperação Técnica, obedecendo às normas gerais estabelecidas pelo Art. 14 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (LREURB), em áreas situadas dentro do município de Macajuba/BA, a serem demarcadas.

Parágrafo Único. A demarcação das áreas municipais que trata o caput deste artigo será feita mediante portaria elaborada pela Comissão de Regularização Fundiária e ratificada por Decreto do Executivo Municipal.

Art. 4º. Compete a Comissão de Regularização Fundiária:

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

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;

VI – opinar nas decisões sobre impugnações propostas 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 neste Decreto.

Art. 5º. A Comissão poderá ser composta, preferencialmente, por:

I – Presidente;

II – Coordenador;

III – Membro (servidor oriundo da Secretaria Municipal Obras e Serviços Públicos;)

IV – Membro (servidor oriundo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social);

V – Membro (servidor oriundo da Secretaria Municipal de Administração e Finanças);

VI – Membro (servidor oriundo da Secretaria Municipal de Assistência Social).

VII – Membro (Representante de Assessoria Jurídica).

Parágrafo Único. A quantidade de membros da referida Comissão de Regularização Fundiária poderá ser acrescida ou decrescida mediante conveniência e discricionariedade da administração, desde que resguardado o critério multidisciplinar dos componentes.

Art. 6º. Incumbe ao Presidente da Comissão:

I – autorizar os atos de ofício e expedientes emitidos pela Comissão;

II – representar a comissão em conselhos, fóruns e demais instâncias que discutam temas de afinidade e interesse;

III – decidir sobre a forma de organização para a verificação do enquadramento dos beneficiários da REURB-S e REURB-E;

IV – opinar nas decisões sobre impugnações propostas pelos beneficiários ou demais interessados;

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

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

VII – decidir sobre os casos omissos neste Decreto.

Art. 7º. Incumbe ao Presidente da Comissão:

I – autorizar os atos de ofício e expedientes emitidos pela Comissão;

II – representar a comissão em conselhos, fóruns e demais instâncias que discutam temas de afinidade e interesse;

III – avaliar, através da composição dos feitos praticados pela comissão, as diligências e processos realizados;

IV – delegar, em eventual ausência ou licenciamento, funções específicas ou gerais para o coordenador da Comissão;

Art. 8º. Incumbe ao Coordenador da Comissão:

I - iniciar procedimento de demarcação urbanística nas áreas especificadas por 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 a Secretaria Municipal de Finanças, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

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

IX – promover quaisquer atos necessários, que não sejam atribuição exclusiva de outrem por força de lei, para o processamento e conclusão da REURB, em todas as situações previstas na Lei nº 13.465/2017.

Art. 9º. Incumbe aos membros da Comissão:

I – Acompanhar, auxiliar e certificar o correto cumprimento dos expedientes e processos desempenhados pela Comissão;

II – Assessorar e garantir a lisura e transparência das ações produzidas pela Comissão;

III – Substituir, em eventual licenciamento ou vacância, o coordenador ou presidente, em diligências e demais feitos realizados pela Comissão.

Art. 10. Para os fins de cumprimento deste Decreto, consideram-se:

I – Título de legitimação fundiária: o documento público, parte integrante da CRF, expedido pelo Município de Macajuba/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 Decreto da Comissão;

II – 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, inciso VIII, da LREURB;

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

§2 º. Com vistas a cooperar com o 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.

§3 º. Para a promoção do registro dos títulos de legitimação fundiária, estes serão entregues por meio eletrônico ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com os documentos da REURB, em formato digital, que constarão todos os elementos do título.

Art. 11. A Comissão de Regularização Fundiária 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, ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante pactuação entre a Comissão de Regularização Fundiária e o titular dos serviços extrajudiciais competentes, obedecida a legislação em vigor.

Art. 12. O Município de Macajuba/BA promoverá, preferencialmente, a Regularização Fundiária Urbana – REURB, de modo coletivo, em todas as áreas, glebas, bairros ou comunidades, conforme definido pela Comissão de Regularização Fundiária.

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

Art. 13. O Poder Executivo procederá a alienação de área de terra do Patrimônio Público do Perímetro Urbano do município de Macajuba/BA com base no Artigo 71 da Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017.

§ 1º- O valor do m² (metro quadrado) obedecerá aos seguintes requisitos:

	Valor Máximo	Valor Mínimo
Áreas Nobres (Centro)	R$ 20,00	R$ 11,00
Demais Áreas (Bairros)	R$ 10,00	R$ 5,00

§ 2º Ato do Poder Executivo definirá as áreas nobres e demais áreas, bem como os critérios para a graduação dos valores a serem cobrados.

§ 3° Nas hipóteses de terrenos outrora doados, e os ainda não regularizados, o Município poderá retornar o domínio e efetuar a alienação em valores mínimos simbólicos de R$ 1,00 (um real) o valor do metro quadrado.

§ 4º O Poder Executivo discriminará os critérios de avaliação dos imóveis no prazo de máximo de 60 dias da publicação deste Decreto.

Art. 14. A alienação de que trata o art. 12 deste Decreto, objetiva a regularização da propriedade e da posse das áreas edificadas ou ocupadas por particulares.

Art.15. Constará do instrumento de alienação cláusula obrigatória de construção do imóvel, na área alienada, no prazo de até 03 (três) anos, sob pena de reversão da propriedade do bem ao domínio público.

Parágrafo único - Constará na escritura a referida cláusula e, caso não seja implementado o ônus, ocorrerá a reversão do bem.

Art. 16. A forma da alienação e o procedimento adotado pela Administração Pública serão regulamentados por ato do Executivo Municipal.

TÍTULO II
DOS BENEFICIÁRIOS DA REURB

Art. 17. Serão considerados beneficiários da REURB-S, aqueles que cumprirem cumulativa ou alternadamente os requisitos objetivos previstos nos incisos I e II:

I – o valor venal do imóvel a ser regularizado não for superior a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), conforme avaliação na forma do §2º do Art. 12.

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 dois salários mínimos.

§ 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, segundo critérios a serem estabelecidos em expediente do poder público municipal.

§ 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 de Regularização Fundiária, no prazo máximo de 5 (cinco) 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, inicialmente,

como base de cálculo a Pauta Fiscal do ITBI referente ao exercício financeiro em curso.

§ 6º. Para fins de comprovação do enquadramento de beneficiários da REURB-S, admitir-se-á, parecer socioeconômico por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Assistência Social.

§ 7º. Caso haja outra produção probatória, expediente ou metodologia que se evidencie a comprovação do beneficiário na respectiva REURB-S, esta deverá se endereçada por escrito a Comissão de Regularização Fundiária, pelo interessado, que produzirá criterioso exame sobre sua admissão mediante justificativa.

Art. 18. Aqueles beneficiários que não se enquadrarem na REURB-S consideram-se automaticamente enquadrados na REURB-E, devendo, para serem contemplados com a CRF e receberem o seu título de legitimação fundiária, deverão quitar as taxas a serem estabelecidas na forma da legislação municipal.

TÍTULO III
DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 19. A legitimação fundiária obedecerá aos critérios presentes da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 (LREURB), mormente em seus artigos 23 e 24.

I – A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, será concedida ao beneficiário desde que atendidos os seguintes critérios:

a) o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

b) 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

c) em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Parágrafo Único. A execução da REURB-S independe da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias.

Art. 20. A legitimação fundiária constitui modo de aquisição originário da propriedade, ficando reconhecido expressamente que, após o registro do título de legitimação fundiária no competente Cartório de Registro de Imóveis, 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-E deverão recolher previamente todos os tributos municipais relativos ao imóvel objeto da REURB, ressalvados demais casos de suspensão da exigibilidade, extinção ou exclusão do crédito tributário.

§ 2º. Não impedem a REURB-E a existência de débitos para com o Fisco Municipal estranhos ao imóvel objeto da REURB.

Art. 21. Os interessados na legitimação fundiária deverão instruir requerimento por escrito endereçado à Comissão de Regularização Fundiária, juntamente com a documentação indispensável para abertura do processo administrativo, sendo:

I – prova que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, nos termos da LREURB, mormente em seu artigo11;

II – certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, mediante busca pelo respectivo 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 respectiva certidão de óbito, se viúvo.

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

VI – certidão negativa de débito municipal referente especificadamente ao imóvel objeto da REURB, caso o enquadramento do beneficiário seja de REURB-E.

Art. 22. Para fins de comprovação do beneficiário como ocupante efetivo do imóvel, constitui-se meio legítimo a apresentação de contrato, recibo ou qualquer documento realizado entre o ocupante atual e anteriores detentores da posse, desde que observados os seguintes ritos:

I – os beneficiários da REURB-E, havendo documentos comprobatórios de transmissão da posse da referida unidade imobiliária, estes, deverão registrar os respectivos instrumentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Município de Itaberaba-Ba, preservando toda a cadeia sucessória destes, se houver

II – o beneficiário da REURB-E deverá solicitar ao respectivo cartório a emissão de certidão do referido ato praticado para fins de comprovação do registro dos documentos;

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

IV – a certidão positiva de propriedade emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis obedecerá aos seguintes ritos:

a) se emitida em nome de terceira pessoa, especificando que o proprietário registral é diverso do pretenso beneficiário, aquele deverá ser notificado para se quiser, impugnar o feito no prazo comum de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação.

b) se emitida em nome do próprio beneficiário, ao invés de emissão de 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 recolher taxa pelos serviços técnicos executados, na forma da legislação.

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

§ 1º. 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.

§ 2º. Constituem meios de prova acessórios e complementares dos documentos e expedientes tratados, os comprovantes do pagamento do IPTU, certidões da prefeitura municipal, comprovantes de pagamento de água, luz e telefone, que, de modo expresso, remetam ao endereço do imóvel a ser objeto da legitimação fundiária.

§ 3º. 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.

§ 4º. A existência de débitos tributários ou de outra natureza em nome do beneficiário, que não diga respeito diretamente como imóvel objeto de REURB, não

impede a concessão da legitimação fundiária.

§ 5º. Para os beneficiários que forem enquadrados na REURB-S, não será exigida a certidão de débitos municipais.

Art. 23. Os requisitos exigidos por este Decreto 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, 03 pessoas.

TÍTULO IV
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 24. O processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB) obedecerá a etapas precisas, específicas e indispensáveis para sua conclusão, sendo:

I – requerimento dos legitimados;

II – processamento administrativo do requerimento, etapa em que será conferido o prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre a unidade imobiliária objeto da REURB, seus confrontantes e quaisquer terceiros interessados;

III – elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV – saneamento do processo administrativo;

V – ato formal, da autoridade competente, autorizando ou não a constituição da REURB, ao qual se dará publicidade;

VI – expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município;

VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Cartório de Registro de Imóveis, devendo este ser situado na circunscrição de onde a unidade imobiliária objeto da REURB reside.

Art. 25. A REURB prescindirá da primeira etapa, de requerimento, sempre que seu procedimento for instaurado de ofício pela Comissão.

Parágrafo único. Caso haja solicitação de abertura de procedimento de REURB por algum legitimado, este procederá mediante verificação, pela Comissão, do enquadramento, necessidade e viabilidade da área objeto do requerimento ser regularizada.

Art. 26. O processamento do requerimento poderá, mediante crivo e avaliação da comissão, ser instituído de feitos intermediários, sendo:

I – Cadastro das inscrições imobiliárias do IPTU dos imóveis objetos 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.

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

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

III – 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.

Art. 27. A elaboração do projeto de regularização fundiária consiste nos trabalhos técnicos produzidos pelos profissionais competentes e da expedição das autorizações previstas na competência municipal ou de outras áreas.

Art. 28. 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 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.

§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.

Art. 29. 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 detectada 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. 30. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

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

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

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental, quando for o caso;

IV – projeto urbanístico;

V – memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for ocaso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for ocaso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos neste Decreto, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver,definidas por ocasião 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. 31. 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.

Art. 32. Para fins deste Decreto, 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.

Art. 33. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, após fiscalização sobre a área objeto de REURB, deverá expedir o respectivo expediente de licenciamento, autorizando a REURB dos imóveis objetos do projeto de regularização e declarando que estão cumpridos todos os requisitos previstos na legislação ambiental.

§ 1º. A licença descrita 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, 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 licenciamentos obedecerão a legislação ambiental competente, bem como promoverão a regularização de áreas ambientalmente sensíveis.

Art. 34. Outras licenças ou autorizações poderão ser exigidas para a consecução da REURB.

Art. 35. O saneamento do procedimento consistirá na verificação da regularidade do procedimento e o respeito a todos os critérios e requisitos estabelecidos pela LREURB, por este decreto, 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 etapa do procedimento.

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

Art. 36. Havendo condições ou encargos a serem satisfeitos pelo pretenso

beneficiário da REURB, o Município formulará compromisso de ajustamento de conduta (CAC), descrevendo todas as cláusulas a serem observadas pelo contribuinte.

§ 1º. Não cumpridas as exigências até o fim do procedimento, salvo justificativa endereçada à Comissão, 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, o chefe do poder executivo municipal desempenhará 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 enviado ao Ministério Público, para que produza as investiduras necessárias conforme preconiza a legislação.

§ 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.

Art. 37. A decisão administrativa de autorização da REURB observará o adequado cumprimento integral da etapa de saneamento do processo.

§1º. A decisão administrativa, qualificada como etapa indispensável para constituição da REURB, viabilizará a emissão das Certidões de Regularização Fundiária por decreto do poder executivo, após manifestação favorável da comissão, mediante portaria.

§2º. A decisão administrativa que negar a procedência de pedido de legitimação fundiária deverá ter sua decisão justificada.

Art. 38. Após a decisão administrativa outorgando a REURB, a Comissão expedirá a CRF e os títulos de legitimação fundiária.

Art. 39. 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 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 edilícios previstos na

legislação.

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

Art. 42. 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. 43. Para os imóveis em que haja construção com unidades autônomas independentes e que diferentes famílias estejam ocupando, preferencialmente, se outorgará direito de laje para os proprietários de cada unidade, na forma prescrita da legislação.

> **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.

Art. 44. A conclusão do processo administrativo dar-se-á com o efetivo cumprimento da última etapa, que é o encaminho dos feitos ao Cartório de Registro de Imóveis competente, observado o prazo legal de 60 (sessenta) dias referente aos efeitos da prenotação e conclusão do registro, considerando a possibilidade de eventual prorrogação pelo mesmo prazo legal, mediante manifestação formal de justificativa do delegatário.

Art. 45. 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 derivadas, fazendo-se a averbação correspondente na matrícula-matriz.

Art. 46. As obras de infraestrutura poderão ser desenvolvidas antes, durante ou depois do projeto de regularização.

§ 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.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 47. 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.

Art. 48. 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. 49. O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado REURB INOMINADA (REURB – I), na forma e sob os critérios do art. 69 da LREURB.

Art. 50. A Comissão, ou os profissionais que atuarem para a concessão da REURB, poderão 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.

§ 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. 51. 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 especificada por Lei Municipal.

Art. 52. O Desdobro de imóveis será realizado por meio de "Alvará de Desdobro", expedido pelo Departamento de Administração de Tributos, 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 Decreto.

§ 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, no Departamento de Administração de Tributos, 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.

Art. 53. 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 do presente decreto, deverão ser realizadas 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. 54. 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. 55. 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. 56. As portarias expedidas pela Comissão de Regularização Fundiária serão publicadas no Diário Oficial do Município.

Art. 57. Os casos omissos e referentes ao Processo Administrativo da Regularização Fundiária Urbana serão decididos pela Comissão.

Art. 58. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação retroagindo os seus efeitos a 05 de janeiro de 2022, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Macajuba, em 03 de fevereiro de 2022.

LUCIANO PAMPONET DE SOUSA
Prefeito Municipal

Certificação Digital: MJYMHIJ6-16EARR5I-VTTLREKT-LVS22GAC
Versão eletrônica disponível em: http://macajuba.ba.gov.br
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil