LEI Nº 2.591, DE 04 DE JANEIRO DE 2022.

PREF. MUN. DE V. DA CONQUISTA
Publicado no DOM em 05/01/2022
Edição nº 3075 conforme art. 103 da
Lei Orgânica.

Dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações existentes em áreas rurais de propriedade do Município de Vitória da Conquista.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, com arrimo no artigo 74, inciso III, da Lei Orgânica do Município,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações existentes em terras situadas em áreas rurais de propriedade do Município de Vitória da Conquista, mediante alienação e concessão de direito real de uso dos imóveis.

Art. 2º Para os fins desta Lei considera-se:

I - imóvel rural: o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial;

II - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre área ou fração ideal de imóveis rurais localizados em terras públicas do Município de Vitória da Conquista;

III - ocupação direta: aquela exercida pelo ocupante e sua família;

IV - ocupação indireta: aquela exercida somente por interposta pessoa;

V - exploração direta: atividade econômica exercida em imóvel rural e gerenciada diretamente pelo ocupante com o auxílio de seus familiares, de terceiros, ainda que sejam assalariados, ou por meio de pessoa jurídica de cujo capital social ele seja titular majoritário ou integral;

PGM

VI - exploração indireta: atividade econômica exercida em imóvel rural e gerenciada, de fato ou de direito, por terceiros, que não sejam os requerentes;

VII - cultura efetiva: exploração agropecuária, agroindustrial, extrativa, florestal, pesqueira, de turismo ou outra atividade similar que envolva a exploração do solo;

VIII - ocupação mansa e pacífica: aquela exercida sem oposição e de forma contínua.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 3º Para regularização da ocupação, nos termos desta Lei, o ocupante e seu cônjuge ou companheiro deverão atender aos seguintes requisitos:

I - ser brasileiro nato ou naturalizado;

II - não ser proprietário de imóvel rural em qualquer parte do território nacional;

III - praticar cultura efetiva;

IV - comprovar o exercício de exploração e exploração direta, mansa e pacífica, por si ou por seus sucessores, anterior a 01 de janeiro de 2016;

V - não ter sido anteriormente beneficiado por programa de reforma agrária ou de regularização fundiária de área rural, ressalvado caso tenha sido beneficiado, há mais de dez anos, sobre ocupação em área diversa do lote originário do programa de reforma agrária ou regularização fundiária:

a) da data da expedição de título de regularização fundiária, desde que o referido documento tenha sido emitido anteriormente à data de publicação deste Decreto, observado o disposto no parágrafo único;

b) da data da homologação do beneficiário no programa de reforma agrária; ou

c) de data estabelecida em outras hipóteses definidas pelo órgão competente em regulamento específico.

§ 1º A comprovação do período a que alude o inciso IV deste artigo poderá ser feita mediante a juntada dos comprovantes de posse imediatamente anteriores ao do interessado, caso ele tenha passado a ocupar o imóvel após 01 de janeiro de 2016.

§ 2º Os comprovantes de posse aos quais se refere o § 1º deste artigo podem ser os seguintes:

PGM

I - contratos de compra e venda ou compromissos de compra e venda, ainda que não estejam registrados no registro de imóveis competente;

II - contratos de cessão ou promessas de cessão, ainda que não estejam registrados no registro de imóveis competente;

III - contratos de permuta, ainda que não estejam registrados no registro de imóveis competente;

IV – (VETADO)

V – (VETADO)

VI – outros comprovantes estabelecidos pela Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural.

§ 3º Fica vedada a regularização de ocupações em que o ocupante ou seu cônjuge ou companheiro exerçam cargo ou emprego público:

I - no Incra;

II - nos órgãos estaduais e distrital de terras;

III - na Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural;

IV – cargo comissionado de livre nomeação no 1º escalão do Poder Público Municipal.

Art. 4º O procedimento para a regularização fundiária de ocupações incidentes em áreas rurais do Município será instruído por meio de processo administrativo de habilitação dos imóveis a ser executado pela Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural, de acordo com as seguintes etapas:

I - entrega, pelo requerente, ao órgão competente da Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural, por meio físico ou eletrônico:

a) de documentos pessoais de identificação do ocupante e de seu cônjuge ou companheiro;

b) da documentação de identificação do imóvel, da qual deverá constar a área, a localização e a dimensão, por meio de planta e memorial descritivo com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, coordenadas dos vértices referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e submetidas ao Sistema de Gestão Fundiária do Incra - Sigef;

c) do comprovante de Inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR;

PGM Melo Miranda

d) da certidão de regularidade ambiental ou documento equivalente emitido pelo IBAMA, caso a gleba regularizada contenha área cuja fiscalização esteja entre as atribuições daquele órgão;

e) da certidão de regularidade ambiental emitida pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

f) de declarações do requerente e de seu cônjuge ou companheiro, sujeitos à responsabilização nas esferas penal, administrativa e civil, de que:

1. sejam brasileiros natos ou naturalizados;

2. não sejam proprietários de outro imóvel rural em qualquer parte do território nacional e não tenham sido beneficiados por programa de reforma agrária ou de regularização fundiária de área rural, ressalvado caso tenham sido beneficiados, há mais de dez anos, sobre ocupação em área diversa do lote originário do programa de reforma agrária ou regularização fundiária;

3. pratiquem cultura efetiva, da qual deverão constar informações sobre a atividade econômica desenvolvida no imóvel;

4. exerçam ocupação e exploração direta, mansa e pacífica, por si ou por seus antecessores, anteriormente a 01 de janeiro de 2016, da qual deverão constar o tempo da ocupação e a existência ou não de conflito agrário ou fundiário;

5. não exerçam cargo ou emprego público no Incra, nos órgãos estaduais e distrital de terras ou na Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural;

6. não mantenham, em sua propriedade, trabalhadores em condições análogas à de escravo;

7. o imóvel não se encontre sob embargo ambiental e não seja objeto de infração junto a órgão ambiental federal, estadual e municipal;

8. a inscrição do CAR apresentada refira-se ao imóvel objeto da regularização;

9. estejam cientes de que as informações ambientais e do CAR declaradas serão passíveis de exame pelos órgãos ambientais competentes, de acordo com a legislação específica; e

10. estejam cientes de que os demais dados informados serão confirmados pela Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural e demais órgãos do Município;

g) documentos ou outros meios que comprovem a ocupação e a exploração direta; e

h) outros documentos que a Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural entender necessários;

II - apresentada a documentação de que trata o inciso I do caput deste artigo, os processos serão submetidos à análise das ocupações por meio do sensoriamento remoto, que examinará, por meio eletrônico, especialmente:

a) a prática de cultura efetiva; e

b) a ocupação e a exploração anteriores a 01 de janeiro de 2016.

§ 1º O procedimento administrativo deverá ser instaurado, autuado, numerado e organizado pelo órgão competente da Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural.

§ 2º O cadastramento das ocupações não implicará o reconhecimento de direito real sobre a área.

§ 3º O memorial descritivo de que trata o art. 4º, inciso I, alínea "b", desta Lei será elaborado por profissional habilitado.

§ 4º O documento de que trata a alínea "f" do inciso I deste artigo será disponibilizado pela Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural.

§ 5º Os serviços técnicos e os atos administrativos de que tratam este artigo poderão ser praticados em parceria com órgãos ou entidades da administração pública federal, estadual e municipal.

§6º (VETADO)

Art. 5º Identificada a existência de disputas acerca dos limites das ocupações, o órgão competente poderá buscar estabelecer acordo entre as partes.

§ 1º Se for estabelecido acordo entre as partes, estas assinarão declaração para validar a concordância quanto aos limites demarcados.

§ 2º Se não houver acordo, a regularização das ocupações será suspensa para decisão administrativa, que vinculará os interessados.

PGM José Carlos Melo Miranda

§ 3º A decisão administrativa de que trata o § 2º deste artigo será precedida de processo administrativo que garanta o contraditório e a ampla defesa às partes em conflito.

Art. 6º Na ocupação de área contínua de até um módulo fiscal (por ocupante), a alienação ou a concessão de direito real de uso dar-se-ão de forma gratuita, dispensada a licitação.

Parágrafo único. Em se tratando de comunidades que possuem associação, poderão ser destinadas áreas de até um modulo fiscal para a entidade (que pode ser usada para a construção de sua sede, postos de saúde, produções coletivas, aparelhos e edificações de produção coletiva, etc).

Art. 7º Na ocupação de área contínua acima de um módulo fiscal e até o limite de 2.500 hectares, a alienação e a concessão de direito real de uso dar-se-ão de forma onerosa, dispensada a licitação.

Parágrafo único. (VETADO)

Art. 8º Os requisitos para a regularização fundiária dos imóveis com área de até um módulo fiscal serão averiguados por meio de declaração do ocupante, sujeita a responsabilização nas esferas penal, administrativa e civil, dispensada a vistoria prévia.

§ 1º O órgão competente poderá, em decisão fundamentada, nos casos previstos no caput, caso entenda necessário, proceder com vistorias presenciais aos imóveis objetos da regularização, a fim de verificar as informações prestadas pelo interessado.

§ 2º A vistoria de que trata o § 1º desse artigo será obrigatória nos seguintes casos:

I - para imóveis com área superior a um módulo fiscal;

II - se o imóvel houver sido objeto de termo de embargo ou infração ambiental, lavrado pelo órgão ambiental responsável;

III - se houver conflito agrário declarado no ato de requerimento da regularização;

PGM José Carlos Melo Miranda

IV - quando não for possível obter análise conclusiva apenas com base na declaração do interessado e na análise remota do processo a que se refere o inciso II do art. 4º desta Lei, desde que haja decisão fundamentada do órgão competente.

Art. 9º Preenchidos os requisitos previstos no art. 3º e reunidos, em procedimento administrativo próprio, os documentos estabelecidos no art. 4º, a Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural providenciará, junto ao registro de imóveis competente, mediante alienação ou concessão de direito real de uso, a titulação das áreas ocupadas.

§ 1º Os títulos de domínio transferirão aos ocupantes que preencherem os requisitos desta Lei o direito real de propriedade sobre os imóveis regularizados.

§ 2º Os atos registrais pertinentes deverão ser feitos em observância ao art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 10 O Município poderá, após regular processo licitatório, contratar empresa pública ou privada para executar o procedimento de regularização fundiária disciplinado por esta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese de a regularização fundiária ser executada conforme determinado pelo caput desse artigo, o referido procedimento só se dará por concluído após a entrega, aos interessados, dos títulos de domínio ou concessão de direito real de uso devidamente registrados no registro de imóveis competente.

CAPÍTULO III
DA TITULAÇÃO E DO CUMPRIMENTO DAS CLÁUSULAS RESOLUTIVAS

Art. 11 Os títulos de domínio e de concessão de direito real de uso serão expedidos:

I - em nome da mulher e do homem, obrigatoriamente, nas seguintes hipóteses:

a) quando forem casados, exceto se pelo regime da separação de bens; ou

b) quando conviverem em regime de união estável, exceto se houver regime contratual que disponha em contrário;

PGM

II - em nome dos conviventes, na hipótese de união homoafetiva; e

III - preferencialmente em nome da mulher, nas demais hipóteses.

Art. 12 O título de domínio ou o termo de concessão de direito real de uso deverá conter, entre outras, cláusulas que determinem, pelo prazo de dez anos, sob condição resolutiva, além da inalienabilidade do imóvel:

I - a manutenção da destinação agrária, por meio de prática de cultura efetiva;

II - o respeito à legislação ambiental, em especial quanto ao cumprimento do disposto no Capítulo VI da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

III - a não exploração de mão de obra em condição análoga à de escravo; e

IV - as condições e a forma de pagamento, no caso de imóveis superiores a um módulo fiscal.

§ 1º O descumprimento das condições resolutivas pelo titulado implicará a resolução de pleno direito do título de domínio ou do título de concessão de direito real de uso, com a consequente reversão da área em favor do Município, declarada no processo administrativo que apurar o descumprimento das cláusulas resolutivas, assegurados os princípios da ampla defesa e do contraditório.

§ 2º O beneficiário que transferir ou negociar antes do prazo estabelecido no caput, por qualquer meio, o título obtido nos termos desta Lei, não poderá ser beneficiado novamente no âmbito da regularização fundiária rural municipal.

§ 3º A prática de cultura efetiva referida no inciso I deste artigo poderá ser comprovada por meio de documentos, técnicas de sensoriamento remoto ou vistoria.

§ 4º A comprovação do cumprimento da cláusula prevista no inciso II deste artigo ocorrerá por meio da juntada das certidões negativas de infração ambiental ou instrumento congênere, em âmbito federal, estadual e municipal, e da inscrição no CAR.

Art. 13 Resolvido o título de domínio ou o título de concessão de direito real de uso, o contratante terá direito à indenização pelas acessões e pelas benfeitorias, necessárias e úteis, hipótese em que poderá levantar as benfeitorias voluptuárias, no prazo de cento e oitenta dias, contado da data da desocupação do imóvel, sob pena de perda em proveito do alienante;

PGM
José Carlos Melo Miranda

§ 1º O pagamento da compensação financeira por benfeitorias úteis ou necessárias ficará sob a responsabilidade do Município.

§ 2º As benfeitorias úteis ou necessárias serão avaliadas por servidores do Município e com base em critérios estabelecidos pelo Município.

§ 3º Apenas as benfeitorias comprovadamente realizadas pelo interessado, assim reconhecidas em ato fundamentado da Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural, serão indenizadas.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 Para a realização de atividades de geomensura, cadastramento, titulação, instrução processual e para as demais ações necessárias à implementação da regularização fundiária, poderão ser firmados acordos de cooperação técnica, convênios e outros instrumentos congêneres com a União, autarquias federais, com os Estados, com autarquias estaduais e outros Municípios e respectivas autarquias municipais.

Art. 15 A regularização de áreas ocupadas por comunidades indígenas e de remanescentes de quilombos será efetuada com base em legislação específica.

Art. 16 As despesas resultantes da execução desta Lei correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 17 Esta Lei entrará em vigor da data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições em contrário.

Vitória da Conquista-BA, 04 de janeiro de 2022.

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal

PGM