CACULÉ
PREFEITURA

PROJETO DE LEI Nº 03 DE 20 DE MARÇO DE 2023

Ementa:

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE CACULÉ/BA; ESTABELECE REQUISITOS PARA ENQUADRAMENTO NA REURB-S E REURB–E; REGULAMENTA MECANISMOS PARA O PROCEDIMENTO DE REURB; VIABILIZA A COOPERAÇÃO DO MUNICÍPIO COM O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA FINS DE CONSECUÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA; E, DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIA.".

Gabinete do Prefeito

Caculé (Ba), 20 de Março de 2023

MENSAGEM Á CÂMARA MUNICIPAL
APRESENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA PARA PROPOSITURA DO PROJETO DE LEI Nº 003/2023 - (ANEXO).

EXMOS. SRS.
PRESIDENTE E ILUSTRES MEMBROS DA CÂMARA MUNICIPAL DE CACULÉ – BAHIA

Nobres Parlamentares,
Submeto à elevada consideração dessa Augusta Casa Legislativa, o Projeto de Lei que **DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE CACULÉ/BA; ESTABELECE REQUISITOS PARA ENQUADRAMENTO NA REURB-S E REURB–E; REGULAMENTA MECANISMOS PARA O PROCEDIMENTO DE REURB; VIABILIZA A COOPERAÇÃO DO MUNICÍPIO COM O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA FINS DE CONSECUÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA; E, DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**.

Para justificar o presente Projeto de Lei a municipalidade utiliza 02 (duas) vertentes que convergem para o interesse público. A primeira com base no princípio da Legalidade e dos aspectos jurídicos no sentido de implantar no município procedimentos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017 que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União **(...)**.

A segunda vertente que a municipalidade invoca para sustentação da necessidade de apreciação e votação do presente Projeto de Lei tem base no interesse público dos procedimentos que podem ser adotados com a implantação do REURB (Regularização Fundiária Urbana).

A grosso modo pode-se dizer que a REURB foi criada para solucionar casos de loteamentos, condomínios e aglomerados urbanos que estão em situação irregular, ou seja, que não possuem registro, apenas contratos particulares de compra e venda. Na maioria das vezes são loteamentos informais ou clandestinos cujo projeto não foi aprovado pelo município e/ou registrado em cartório.

Em 2017, foi sancionada a Lei de Regularização Fundiária (**REURB**) – **Lei Federal nº 13.465**, advinda da **Medida Provisória nº 759** de 22/12/2016. Essa lei flexibiliza as exigências e permite a regularização de núcleos urbanos informais consolidados e estabelecidos até o dia da publicação da **MP 759**, além de inibir que novas áreas irregulares se formem.

Em março de 2018, o governo publicou o **Decreto nº 9.310**, que instituiu as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária, regulando o disposto pela **Lei 13.465/17**, estabelecendo as diretrizes legais para incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.

A nova lei de regularização fundiária permite a regularização de núcleos urbanos consolidados, de maneira coletiva, por meio de procedimento totalmente administrativo que pode ser requerido pelos próprios ocupantes.

Por fim vale ressaltar que a regularização é um instrumento social e econômico que permite a valorização dos imóveis, com benefícios para todos os envolvidos. Para os proprietários, aumenta o acesso ao crédito bancário e estimula o desenvolvimento da região – com mais investimentos públicos na área regularizada. Para os municípios, há o crescimento do mercado imobiliário e comercial, além de um incremento na arrecadação tributária.

Como se observa além de legalmente justificável o objeto do presente Projeto de Lei é de grande relevância à comunidade e interesse público, haja vista que colaborará em muito para a organização dos espaços urbanos do município, permitirá aos proprietários de imóveis regularizar a documentação de titularidade o que implica dizer que além de gerar segurança promove ao mesmo tempo mais dignidade,

conforto e segurança jurídica aos negócios de compra e venda eventualmente efetivado por particulares.

Nessas condições, a matéria que ora é dirigida a Vossas Excelências, tempestivamente, trata de um assunto de relevância e de notório interesse público.

Temos a plena convicção de que os ilustres integrantes desta Casa Legislativa ao votarem favorável ao pleito do Projeto de Lei estarão colaborando com a organização e a legalidade do espeço urbano de nossa cidade.

Na certeza de termos apresentado de maneira transparente e objetiva a propositura, é que solicitamos aos Ilustres Edis aprovação da matéria, procedimento que demonstrará, mais uma vez, o compromisso dessa Casa Legislativa para com nossa comunidade.

Sem mais, aproveito-me do ensejo para apresentar, a Vossa Excelência e aos seus eminentes pares, o testemunho do meu elevado apreço.

Cordialmente,

PEDRO DIAS DA SILVA
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 03 DE 20 DE MARÇO DE 2023

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE CACULÉ/BA; ESTABELECE REQUISITOS PARA ENQUADRAMENTO NA REURB-S E REURB–E; REGULAMENTA MECANISMOS PARA O PROCEDIMENTO DE REURB; VIABILIZA A COOPERAÇÃO DO MUNICÍPIO COM O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA FINS DE CONSECUÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA; E, DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIA."

CONSIDERANDO a instituição, pela Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017, das normas gerais para a regularização fundiária de interesse social e de interesse específico, no âmbito urbano, estabelecendo as diretrizes para a REURB no território brasileiro;

CONSIDERANDO a necessidade de se promover o reordenamento ambiental do espaço urbano, de modo racional e sustentável;

CONSIDERANDO a necessidade de fomentar o crescimento do município e a regularização imobiliária dos bairros e comunidades que constituem núcleos urbanos informais;

CONSIDERANDO o interesse público no registro predial, gerando o bem-estar da população e o crescimento do próprio município, decorrente do fato de ter todos os imóveis do território devidamente inscritos no Cartório de Registro de Imóveis de Caculé/BA;

CONSIDERANDO a existência de inúmeros núcleos urbanos e rurais informais ocupados no município de Caculé/BA e a necessidade de regularização fundiária destes;

CONSIDERANDO a possibilidade de georreferenciar todos os imóveis dentro do município, criando um "mosaico urbano", a fim de facilitar a ordenação da cidade e a

organização de políticas públicas para o crescimento e desenvolvimento do município;

CONSIDERANDO a possibilidade expressa de regulamentação direta dos procedimentos e requisitos da REURB por meio de Decreto Executivo Municipal (Art. 13, inc. I e Art. 28, parágrafo único, da Lei Federal n° 13.465/17).

O **PREFEITO MUNICIPAL DE CACULÉ, ESTADO DA BAHIA**, no uso de suas atribuições legais e constitucionais,

DECRETA:

Art. 1°. Este decreto dispões sobre a regularização fundiária urbana no município de Caculé/BA; Estabelece requisitos para enquadramento na REURB-S e REURB-E; Regulamenta mecanismos para o procedimento de REURB; Viabiliza a cooperação do Município com o Cartório de Registro de Imóveis para fins de consecução de regularização fundiária: e, dá outras providências.

Título I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2°. Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária do Município de Caculé/BA, sob a responsabilidade da Comissão a ser criada por decreto municipal, doravante denominada apenas de "Comissão".

Art. 3°. A Comissão será responsável pela regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e regularização fundiária de interesse específico (REURB – E), obedecendo ás normas gerais estabelecidas pela Lei Federal n° 13.465, de 11 de Julho de 2017 (LREURB), em áreas situadas dentro do município a serem demarcadas e estabelecidas por Portaria formulando pela referida a serem demarcadas e estabelecidas por Portaria formulada pela referida Comissão e ratificada por Decreto Executivo Municipal.

Parágrafo único. As demais portarias, que não tratem especificadamente da aprovação do projeto de regularização fundiária, prescindem da expedição de decreto.

Art. 4°. 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 REUB-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. 5°. Incumbe ao Coordenador da Comissão:

I – iniciar procedimento de demarcação urbanística nas áreas especificados por Portaria;

II – instruir e decidir os processos de demarcação urbanística;

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

IV – encaminhar o Autor 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 Finanças, à Secretaria Municipal do Desenvolvimento, da Agricultura e 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 de lei, para o processamento e conclusão da REURB, em todas as situações previstas na LREURB.

Art. 6°. Para os fins de cumprimento deste Decreto, consideram-se:

I – Titulo de legitimação fundiária: o documento público, parte integrante da CRF, expedido pelo Município de Caculé/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;

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, inc. VIII, da LREURB;

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

§ 2°. 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 n° 6.015/73, devendo, preferencialmente, utilizar os mesmos padrões e estilo de redação empregados pela serventia extrajudicial para a confecção das matrículas dos imóveis.

§ 3°. 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. 7°. 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 mediantes acordo entre a Comissão e o delegatário dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

Título II

DAS ÁREAS AFETADAS PELA REURB

Art. 8°. 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. 9°. Serão considerados beneficiários da REURB-S, aqueles que cumprirem cumulativamente os requisitos objetivos previstos nos incisos I e II:

I – o valor venal do imóvel a ser regularizado não for superior a R$ 80.000,00 (sessenta mil reais), conforme avaliação na forma de § 1°;

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

a) aquela com renda família mensal per capita de até meio salário mínimo, ou:

b) a que possua renda familiar mensal de até 05 salários mínimos.

§ 1°. O valo 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 pelo setor de tributos do município.

§ 2°. 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.

§ 3°. 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. 4°, inc. II, do Decreto Executivo Federal n° 6.135, de 26 de Junho de 2007).

§ 4°. 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 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.

§ 5°. 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 m curso.

Art. 10. 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 de serviço a ser estabelecida na forma da legislação municipal.

Título IV
DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 11. A legitimação fundiária deverá obedecer especialmente aos critérios dos Arts. 23 e 24 da LRERB.

§ 1°. 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.

§ 2°. Ocorrendo alguma das hipóteses do §1°, aplicar-se-á o disposto no art. 9° deste Decreto.

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

Art. 12. 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 Imóvel (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.

§ 1°. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-S terão isenção total de IPTU, desde que se enquadrem nas hipóteses de isenção estabelecida pela legislação municipal, 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.

§ 2°. 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, promovem a quitação integral de tais débitos, ressalvados demais casos de suspensão da exigibilidade, extinção ou exclusão do crédito tributário.

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

Art. 13. 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, mediantes 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 atualizado 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.

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

I – os beneficiários da REURB-E, deverão obrigatoriamente registrar no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Caculé/BA, toda a cadeia sucessória de contratos, recibos ou outros 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 documento de que tratam este dispositivo.

§ 2°. 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 (*acessio possessionis* e *sucessio prossessionis*), nos termos do Arts. 1.207, 1.242 e 1.243 da Lei Federal n° 10.406/02 – Código Civil.

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

§ 4°. Para efeitos do inc. II:

I – a certidão positiva da propriedade:

a) se emitida em nome de terceiro pessoa, especificando que o proprietário registral é diferente do pretenso 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 emitido em nome do próprio beneficiário, ao invés da emissão do título de legitimação fundaria, emitir-se-á apenas descritivo, para que este promova a retificação junto ao Cartório de registro de Imóveis, observados as demais exigência 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.

§ 5°. Para efeitos do inc. 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.

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

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

Art. 14°. Os requisitos exigidos por este Decreto poderão ter sua comprovação corroborada por outros meios de povo admitidos em direito, sendo que, em se tratando se prova testemunhal, esta deverá ser apresentada por declaração com firma reconhecida, assinada, por, no mínimo, 3 pessoas.

Art. 15°. Em se verificando fraude ou falsificação de documento, informar-se-á imediatamente o Ministério Público, para que adote as medidas legalmente cabíveis.

Título V
Capítulo I
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 16°. 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 Imóvel em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada (FASE 7).

Capítulo II
FASE 1 (Requerimento dos Legitimados)

Art. 17°. A REURB prescindirá de requerimento (FASE 1) sempre que seu procedimento for instaurado de ofício pela Comissão.

Parágrafo único. 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 ser regularizada.

Capítulo III
FASE 2 (Processamento do Requerimento)

Art. 18. 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 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 á 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. 19. 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. 20. Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidas 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.

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

§ 2°. Do memorial 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 n° 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.

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

§ 4°. 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.

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

§ 6°. O memorial descritivo obedecerá o disposto no § 2° do art. 6° deste decreto.

Art. 21. 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. 22. 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;

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. 23. 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.

§ 1°. 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. 24. 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 Imóvel, juntando os documentos exigidos na legislação e pagamento 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. 25. A Secretaria Municipal do Desenvolvimento, da Agricultura e do 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.

§ 1°. 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.

§ 2°. 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 Imóvel competente.

§ 3°. Os estudos técnico-ambientais e os respectivos alvarás obedecerão ao disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal n° 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 3° da LREURB.

Art. 26. Outras licenças ou autorização poderão ser exigidas para a consecução da REURB.

Capítulo V
FASE 4 (Saneamento do Procedimento)

Art. 27. A FASE 4 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.

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

§ 2°. 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 posse à próxima fase.

Art. 28. Havendo condições ou encargos a serem satisfeitos pelo pretenso beneficiário da REURB, o Município formulará compromisso de ajustamento de conduta (CAC), descrevendo todas as clausulas a serem observadas pelo contribuinte (art. 5°, §6°, da Lei Federal n° 7.347/85 – Lei de Ação Civil Pública).

§ 1°. 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.

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

§ 3°. 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. 5°, § 6°, da Lei de Ação Civil Pública c/c art. 784, inc. XII, da Lei Federal 13.105/15 – Novo Código de Processo Civil).

§ 4°. 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. 28. A decisão administrativa final, que viabiliza a emissão das CRFs, dar-se-á por decreto executivo, após manifestação consultiva favorável da Comissão, mediante portaria.

Parágrafo único. A decisão administrativa que negar a procedência do 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. 30. Na FASE 6 a Comissão expedirá a CRF e títulos de legitimação fundiária.

Art. 31. 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 em Lei Municipal ou na Lei Federal 6.766/79.

§ 1°. 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.

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

Art. 32. 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 n° 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. 33. Os títulos de legitimação fundiária da REURB-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviados em bloco, juntamente com a CRF, pela Administração Pública Municipal, para o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 34. 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.

Art. 35. Para os imóveis em que haja construção com unidades autônomas independentes e que diferentes famílias estejam ocupando, preferentes se outorgará direto 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. 36. 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, § 5°, da LREURB).

Art. 37. 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 averbação correspondente na matrícula-mãe.

Título VI
Obras de Infraestrutura

Art. 38. As obras de infraestrutura poderão ser desenvolvidas antes, durante ou depois do projeto de regularização (art. 36, § 3°, da LREURB).

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

§ 2°. As obras de infraestrutura da REURB-E serão custeadas pelos seus beneficiários, por meio de contribuição de melhoria ou outra forma a ser estabelecida pelo município.

DIDPODIÇÕES FINAL

Art. 39. 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. 40. 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 às expensas do interessado.

Art. 41. 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. 42. O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado REURB INOMINADA, na forma e sob os critérios do art. 69 da LREURB.

Art. 43. 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.

§ 1°. 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*.

§ 2°. Os terrenos urbanos que, mesmo que não estejam 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 § 1°.

Art. 44. Para efeitos deste Decreto, inclusive referente a situação não abrangidas pelo escopo de REURB, considera-se:

I – Loteamento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2°, § 1°, da Lei Federal n° 6.766/79;

II – Desmembramento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2°, § 2°, da Lei Federal n° 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. 45. O Desdobro de imóveis será realizado por meio de "Alvará de Desdobro", expedido pelo setor de tributos do município, 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.

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

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

§ 3°. Após a expedição do alvará, o contribuinte deverá comparecer ao Cartório de Registro de Imóvel competente, promover os registro e averbações necessárias para a regularização do desdobro, apresentado, ato contínuo, no setor de tributos do município, 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;

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

§ 5°. As Certidões de 1° 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. 46. 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, 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. 47. 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, valendo-se do procedimento constante dos arts. 195-A e 195-B da Lei Federal n° 6.015/73.

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 Imóvel competente.

Art. 48. 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.

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

§ 2°. As regras estabelecidas no *caput* e no §1° 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. 49. A 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 documento da circunscrição deste município.

Art. 50. Os casos omissos serão decididos pela Comissão e fica autorizado o prefeito municipal a expedir decreto regulamentar a esta lei que se fizer necessário para adequação a realidade encontrada no município de Caculé/Ba.

Art. 51. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Caculé, em 20 de março de 2023

Pedro Dias da Silva
Prefeito Municipal