



Prefeitura Municipal de Ibiquera Estado da Bahia

LEI Nº 250/2023, DE 22 DE MARÇO DE 2023.

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana de imóveis públicos e privados e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE IBIQUERA, Estado da Bahia, no uso das atribuições conferidas pelo art. 30, incisos I e II, da Constituição da República; arts. 7º, incisos I, VIII e XVI, e 29, inciso XIII, da Lei Orgânica Municipal; na Lei nº 6.766, de 19.12.1979; na Lei Federal nº 14.133, de 01.04.2021; na Lei Federal nº 13.465, de 11.07.2017, e no Decreto nº 9.310, de 15.03.2018, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo municipal autorizado a instituir a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, a qual abrangerá medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titularidade de seus ocupantes.

Art. 2º. Todo aquele que mantenha poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas municipais ou privadas, situados na zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica, poderá requerer a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, desde que atendidos os requisitos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11.07.2017, e do Decreto nº 9.310, de 15.03.2018.

Art. 3º. Como áreas públicas municipais ou privadas, passíveis de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, compreende-se todas aquelas contidas no perímetro urbano da Sede do Município de Ibiquera, instituído através da Lei Municipal específica, e que não esteja compreendido no conceito de área pública afetada;

Art. 4º. Constituem objetivos da Reurb:

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

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

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

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

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

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

PRAÇA SÃO JOSÉ 32 – CEP 46 840-000 – IBIQUERA – BAHIA - CNPJ: 13.718.671/0001-34



Prefeitura Municipal de Ibiquera Estado da Bahia

- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 5º. Para fins de aplicação da presente lei, fica dispensada as exigências relativas ao percentual e às dimensões de área destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos edilícios, em consonância com o artigo 11, § 1º, da Lei Federal nº 13.465, de 11.07.2017.

Art. 6º. Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 7º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017 e das alíneas “f”, “g” e “j” do inciso I do art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, a proceder:

I - outorga de título translativo do domínio por alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos pelo Município;

II - outorga de título translativo do domínio por alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis de uso comercial de âmbito local com área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvido pelo Município; e

III – legitimação fundiária e legitimação de posse de que trata a Lei nº 13.465/2017.

Art. 8º. O Poder Executivo editará decreto destacando e classificando como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S as áreas públicas e privadas ocupadas predominantemente por população de baixa renda.

§ 1º. A classificação de que trata o *caput* deste artigo poderá ser feito de forma gradual e sequenciada, na medida em que forem sendo identificadas as situações de interesse social em cada área, com edição do respectivo decreto para classificá-la como Reurb-S.

§ 2º. Para fins desse artigo, considera-se de baixa renda as unidades familiares que tenha renda familiar mensal igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos.

Art. 9º. As áreas não classificadas como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, na forma do artigo anterior, serão classificadas como Regularização Fundiária Urbana de Específico – Reurb-E, devendo ser observadas as condições fixadas na Lei Federal nº 13.465/2017 para sua regularização.

Art. 10. O Município poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, na forma do art. 19 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 11. O Município poderá adotar a legitimação fundiária, como forma originária de aquisição do direito real de propriedade, àqueles que detiverem em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, na zona urbana ou de expansão urbana, existente até 22 de dezembro de 2016, na forma do art. 23 da Lei nº 13.465/2017.

PRAÇA SÃO JOSÉ 32 – CEP 46 840-000 – IBIQUERA – BAHIA - CNPJ: 13.718.671/0001-34



Prefeitura Municipal de Ibiquera Estado da Bahia

Art. 12. O Município poderá adotar a legitimação de posse, destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma do art. 25 da Lei Federal nº 13.456/2017.

Art. 13. O procedimento administrativo para Reurb obedecerá ao rito estabelecido pela Lei Federal nº 13.465/2017, pelo Decreto nº 9.310/2018 e as disposições contidas nesta lei.

Art. 14. Para obter a outorga do título de legitimação fundiária, o ocupante deverá apresentar requerimento, com firma reconhecida, dirigido ao Prefeito Municipal e comprovar com documentos que é detentor da unidade imobiliária, observadas as exigências legais.

§ 1º. Os documentos para instruir o requerimento de regularização fundiária, além dos previstos no art. 35 da Lei nº 13.465/2017 e art. 30 do Decreto 9.310/2018, são:

I – declaração com firma reconhecida dos confrontantes, ou não os havendo ou não localizados, de no mínimo 2 (duas) testemunhas, com qualificação completa (nome completo, endereço, números de RG e CPF), atestando a posse ou com posse do ocupante, existente até 22 de dezembro de 2016;

II – compromisso de compra e venda, contrato de cessão ou promessa de cessão, ou outro título hábil da aquisição da propriedade pelos ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, com firma reconhecida;

III – comprovante de cadastro do terreno junto à Prefeitura Municipal, com demonstrativo atualizado de pagamento do IPTU;

IV – certidão negativa de débitos da Prefeitura Municipal;

V – cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade ou documento oficial equivalente;

VI – cópia autenticada da certidão de casamento dos requerentes, ou de nascimento para o caso de solteiro, com emissão nos últimos 30 (trinta) dias.

VII – planta de localização e medição do imóvel acompanhado do memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, acompanhada do respectivo documento de responsabilidade técnica, em 2 (duas) vias.

§ 2º. Com exceção dos documentos do inciso II, todos os demais são de caráter obrigatório, e na falta de qualquer deles o requerimento será indeferido.

Art. 15. Deferido o requerimento para a emissão do título de legitimação fundiária, o ocupante de área pública deverá pagar a taxa de aquisição a ser definida por ato do Poder Executivo, sobre o valor do imóvel, a título de aquisição do domínio da unidade imobiliária regularizada.

§ 1º. A avaliação do imóvel para fins de estabelecer o preço de aquisição correspondente às áreas classificadas como Regularização Fundiária Urbana de Específico – Reurb-E será procedida por uma comissão de avaliação composta por 3 (três) servidores efetivos do Município, nomeados pelo Prefeito, ou através de valor venal previamente fixado por Decreto.

§ 2º. Para fins de fixação do preço de aquisição, a avaliação do imóvel não considerará o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, na forma o art. 16 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 3º. O disposto nesse artigo não se aplica às áreas classificadas como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S.

Art. 16. A emissão do título de legitimação fundiária ocorrerá, preferencialmente, em nome da mulher integrante do núcleo familiar.

PRAÇA SÃO JOSÉ 32 – CEP 46 840-000 – IBIQUERA – BAHIA - CNPJ: 13.718.671/0001-34



Prefeitura Municipal de Ibiquera Estado da Bahia

Art. 17. O indeferimento do pedido de regularização cabe recurso no prazo de 5 (cinco) dias para a Comissão Recursal, a partir da intimação do interessado, que poderá ser pessoal ou pelos correios, mediante aviso de recebimento - AR.

Parágrafo Único. A Comissão Recursal será composta por 3 (três) servidores municipais efetivos, nomeadas pelo Prefeito Municipal.

Art. 18. Protocolizado o requerimento de legitimação fundiária, será procedida à sua avaliação, para fins das hipóteses de recolhimento dos encargos fixados pela lei.

Art. 19. As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta dos recursos orçamentários próprios previstos na Lei Orçamentária Anual, e bem assim dos valores eventualmente arrecadados com a outorga onerosa dos títulos, ficando o Poder Executivo autorizado a efetuar, mediante decreto, as modificações orçamentárias necessárias.

Art. 20. Esta lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IBIQUEIRA, Estado da Bahia, 22 de março de 2023.

IVAN CLAUDIO DE ALMEIDA

Ivan Claudio de Almeida
Prefeito Municipal

PRAÇA SÃO JOSÉ 32 – CEP 46 840-000 – IBIQUEIRA – BAHIA - CNPJ: 13.718.671/0001-34