



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCANO
CNPJ nº 13.810.312/0001-02



LEI Nº. 392, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2017.

***“INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – PROGRAMA
MINHA ESCRITURA NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO
DE TUCANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”***

O PREFEITO DE TUCANO, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições e nos termos da Constituição Federal e da Lei Orgânica Municipal, faz saber que o Poder Legislativo Municipal aprova e Ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Ficam instituídas no território municipal normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB, 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.

Art. 2º. A presente Lei regulamenta a Regularização Fundiária Urbana e fica o Poder Executivo Municipal autorizado a reconhecer o domínio particular de áreas urbanizadas, com encargos para fins de edificações residenciais, comerciais, industriais e, outras destinações; de prédios públicos ou particulares, sejam edificadas ou sem edificações, situadas nos núcleos urbanos do Município de Tucano, Estado da Bahia, como sistema a ser adotado para concessão de parcelas do solo urbano do município, para fins de Escrituração e Registro Público.

Parágrafo Único. Para os efeitos desta lei, entende-se por:

- I. **Núcleo Urbano:** assentamento humano, com uso e características urbanos, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5,868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.
- II. **Núcleo Urbano Informal:** aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCANO
CNPJ nº 13.810.312/0001-02



- III. **Núcleo Urbano Informal Consolidado:** aquele de difícil reversão, considerados o tempo de ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.
- IV. **Regularização Fundiária Urbana:** conjunto de ações e medidas destinadas a regularização de áreas públicas ou privadas que estejam sendo irregularmente ocupadas.
- V. **Conjunto Habitacional:** trata-se de assentamento planejado e implantado pelo poder público, ou com recursos públicos, envolvendo construção de unidades habitacionais unifamiliares ou multifamiliares, em regime de condomínio ou em loteamento.
- VI. **Loteamento Irregular/Clandestino:** trata-se de assentamento promovido por um agente loteador, envolvendo a subdivisão irregular ou clandestina de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação. A titularidade da área pode ser pública ou privada e geralmente os possuidores adquiriram a terra, no entanto, sem a devida formalidade jurídica.
- VII. **Ocupação Consolidada:** imóveis públicos que estejam sendo ocupados irregularmente de forma mansa e pacífica há pelo menos 05 (cinco) anos e que estejam cumprindo a sua função social.
- VIII. **Áreas Invasas:** áreas públicas ou privadas que estejam sendo ocupadas de forma irregular a mais de 05 (cinco) anos.
- IX. **Favela/Ocupação Espontânea:** trata-se de assentamento originário da ocupação para fins de moradia, geralmente espontânea e gradativa, em que a edificação antecede a definição dos lotes. A titularidade da área pode ser pública ou privada e normalmente os primeiros possuidores não adquiriram a terra/área.
- X. **Sede Municipal:** localidade urbana onde está sediada a prefeitura do município.
- XI. **Distrito/Povoado:** localidade segregada fisicamente da Sede municipal, com características urbanas.

Art. 3º. A regularização e o reconhecimento a que se refere o artigo 1º desta Lei atende:

- I. As áreas urbanas reconhecidas de Domínio Municipal pelo Estado da Bahia, conforme Processo de Discriminação de Área Urbana Municipal, realizado pela Coordenação de Desenvolvimento Agrário (CDA) localizadas na Sede Municipal, Distritos ou Povoados;
- II. Em conjuntos habitacionais já consolidados e não regularizados;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCANO
CNPJ nº 13.810.312/0001-02



- III. Em loteamentos irregulares ou clandestinos reconhecidos ou não pelo Poder Público, implantados até o dia 31/12/2012;
- IV. Ocupações consolidadas pelo Poder Público;
- V. Áreas invadidas públicas ou privadas a mais de 05 (cinco) anos;
- VI. Ocupações espontâneas ou favelas com fins de moradia;
- VII. Demais áreas autorizadas pelas legislações pertinentes.

Art. 4º. Fica garantido ao particular que possua legitimamente, imóvel na área objeto do Processo descrito no artigo anterior, o direito de obterem do Município Título de Reconhecimento de Domínio, mediante requerimento ao Departamento de Regularização Fundiária, servindo o referido Título de Reconhecimento de Domínio, assim expedido, para a abertura da competente Matrícula Imobiliária no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 5º. O Poder Executivo promoverá a incorporação, legitimação ou alienação das terras devolutas que tenham sido declaradas por sentença em ação discriminatória judicial transitada em julgado.

Parágrafo Único. O Poder Executivo poderá reivindicar área devoluta municipal que seja comprovadamente de interesse público.

Art. 6º. A destinação das terras devolutas será decidida pelo chefe do Poder Executivo após análise de parecer fundamentado de uma Comissão Especial nomeada especificamente para esse fim.

Parágrafo Único. O parecer a que se refere o "caput" do artigo, será apreciado pelo Chefe do Poder Executivo que poderá acatá-lo, homologá-lo, ou rejeitá-lo, sendo que nesta última hipótese, o despacho deverá ser fundamentado, demonstrando-se a prudência do interesse público.

Art. 7º. Em caso de rejeição do parecer, o procedimento administrativo será devolvido para Comissão Especial que o fará prosseguir nos termos do despacho do Poder Executivo, para que sejam sanadas as possíveis irregularidades.

Art. 8º. Uma Comissão Especial será nomeada através de Decreto Municipal ou Portaria e será composta por 5 (cinco) membros:



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCANO
CNPJ nº 13.810.312/0001-02



- I. Representante da Procuradoria do Município;
- II. Diretora da Regularização Fundiária;
- III. Representante da Secretaria de Finanças;
- IV. Representante da Secretaria de Desenvolvimento Social;
- V. Representante da Secretaria de Desenvolvimento Rural.

Art. 9º. É competência da Comissão Especial:

- I. Decidir sobre os requerimentos de legitimação de posse no prazo de até 60 (sessenta) dias úteis a contar da data do protocolo junto à Prefeitura Municipal podendo ser alterado mediante necessidade da Administração, no prazo máximo de mais trinta dias úteis;
- II. Emitir parecer fundamentado sobre os requerimentos de legitimação de posses, em processos administrativos, indicando, em caso de interesse público, a destinação para construção de prédios municipais adequados à área.

Art. 10º. Para subsidiar a fundamentação de seus trabalhos, a Comissão Especial poderá requisitar servidores municipais ou serviços dos órgãos técnicos da municipalidade para vistorias, perícias, constatações e avaliações, requerer diligências, ouvir testemunhas e requisitar documentos junto as repartições públicas municipais ou solicitá-los junto as estaduais e federais.

Parágrafo Único. A Comissão poderá também solicitar ou conveniar serviços de órgãos estaduais ou federais, vistorias, perícias, constatações e avaliações, podendo contratar pessoas físicas e/ou jurídicas, mediante necessidade.

Art.11º. O Poder Executivo expedirá o Título de Reconhecimento de Domínio ao ocupante cuja posse for considerada legítima.

Art. 12º. Considera-se legítima a posse:

- I. Exercida de boa fé;
- II. Exercida sem oposição há mais de 05 (cinco) anos, computando-se para esse fim o tempo dos antecessores;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCANO
CNPJ nº 13.810.312/0001-02



III. A morada permanente ou habitual na área.

Parágrafo Único. Havendo dúvida quanto a legitimidade da posse, bem como, quanto a delimitação do imóvel, titularidade, débitos e outro pontos, a Comissão deverá encaminhar os autos do Procedimento para a Procuradoria Jurídica do Município.

Art. 13º. Fica o Poder Executivo, mediante decreto, autorizado a fixar a tabela de preços públicos a serem cobrados pela prestação de serviços técnicos de demarcação e marcação de áreas de terrenos e avaliação de propriedade imobiliária;

Art. 14º. O particular interessado na regularização do seu imóvel pagará ao Município, para efeito de Reconhecimento do Domínio, o valor correspondente à prestação de serviços técnicos de Demarcação e Marcação de Áreas de Terrenos, bem como outras vistorias e certidões necessárias.

§ 1º. O valor acima descrito é devido pela pessoa física ou jurídica interessado na Regularização do imóvel, a qual será lançada em seu nome ou da empresa, tendo como fato gerador a solicitação, perante ao Departamento de Regularização Fundiária, do Título de Reconhecimento de Domínio.

§ 2º. As despesas de regularização da propriedade, de que trata esta lei, correrão por conta do donatário, especialmente aquelas atinentes a tributos independentemente da operação.

§ 3º. O valor mencionado no presente artigo deverá ser recolhido aos cofres públicos municipais através do Departamento de Tributos, a título de encargo, no ato do requerimento do processo para emissão do Título de Reconhecimento de Domínio, sem devolução de quaisquer valores ao requerente, caso haja indeferimento do processo requerido ou desistência.

§ 4º. O particular cadastrado em programas sociais do Governo Federal, Estadual ou Municipal e, considerados de baixa renda, terá desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor supracitado neste artigo.

Art. 15º. O Título de Reconhecimento de Domínio será expedido em favor:



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCANO
CNPJ nº 13.810.312/0001-02



- I. De pessoa física, ocupante individual;
- II. Dos cônjuges;
- III. Dos membros da união estável em composes;
- IV. De pessoa jurídica individual, de pessoas ou de capital.

Parágrafo Único. As pessoas incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil, deverão ser representadas ou assistidas pelos pais, tutor, ou curador, para a consecução dos fins colimados no presente artigo.

Art. 16º. O requerimento de legitimação de posse será requerido impreterivelmente pessoalmente pelo interessado ou por representação mediante Procuração Pública.

§ 1º. São documentos necessários para pleitear o Título de Reconhecimento Particular de Domínio:

- I. Documento de prova do exercício da posse, exercido há mais de 05(cinco) anos computando-se o tempo dos antecessores, original e cópia autenticada;
- II. Cédula de Identidade, original e cópia autenticada;
- III. Documento comprobatório de inscrição no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da fazenda (CPF), original e cópia autenticada;
- IV. Certidão de Casamento, original e cópia autenticada;
- V. Certidão Cadastral do Imóvel, emitida e válida;
- VI. Certidão Negativa de Débitos Tributários;
- VII. Levantamento Topográfico Planialtimétrico, com Memorial Descritivo;
- VIII. Declaração Positiva dos Confrontes;
- IX. No caso de pessoa jurídica, prova de constituição da personalidade jurídica, prova de registro no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (C.N.P.J) e, cópia da Cédula de Identidade e do documento comprobatório de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF) de seu representante legal;
- X. Declaração emitida pelo Cartório de Imóveis da Comarca de Tucano que o imóvel não possui registro;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCANO
CNPJ nº 13.810.312/0001-02



- XI. Comprovante de pagamento da taxa de prestação de serviços técnicos de Demarcação e Marcação de Áreas de Terrenos;
- XII. Certidão Negativa de débito municipal;

Outros documentos que se julguem necessários ao longo do processo de emissão do título.

§ 2º. No caso de inexistir prova documental do exercício da posse, o requerente indicará no mínimo 03(três) testemunhas.

§ 3º. No caso do parágrafo supra, serão intimados para, querendo, se manifestarem sobre o pedido de legitimação, no prazo de 10 (dez) dias, os proprietários e/ou possuidores dos imóveis limítrofes ao legitimando.

Art. 17º. Não será emitido título:

- I. Ao particular, à pessoa jurídica ou ao imóvel que se encontre em débito perante o Município;
- II. Lotes, unidades imobiliárias, oriundos de loteamentos não registrados no município.
- III. Em área ou prédio públicos municipais sem a devida autorização.

Parágrafo Único. Estando o particular lançado em dívida ativa e, uma vez quitado o seu débito, o servidor responsável deverá proceder a baixa da inscrição no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após o pagamento.

Art. 18º. Após o deferimento ou indeferimento do requerimento, será publicado edital, para conhecimento de terceiros interessados, para impugnação no prazo de 15 (quinze) dias. A publicação do edital será feita resumidamente, na seguinte forma:

- I. Deverá constar, as medidas, características, localização e confrontações do imóvel;
- II. Relação de nomes e posses cujas legitimações foram deferidas, constando o prazo de 15 (quinze) dias, para reclamação de terceiros, por escrito, a partir da data da publicação;
- III. Relação de nomes dos requerentes e endereços, localização e denominação, se houver, das áreas cuja posse alegam exercer;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCANO
CNPJ nº 13.810.312/0001-02



§ 1º. O Título de Reconhecimento Particular será obrigatoriamente publicado no diário Oficial do Município, devendo a publicação ser afixada em local visível na Sede da Prefeitura Municipal de Tucano.

Art. 19º. Havendo impugnação, esta será apreciada pela Comissão no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias e posteriormente encaminhada ao Prefeito para homologação ou rejeição fundamentada.

Art. 20º. O Título será elaborado em 03 (três) vias, através de papel moeda, similar ou sistema de processamento eletrônico, que se destinará à composição em livro próprio da Prefeitura Municipal, juntada no processo administrativo a ser entregue ao(s) beneficiário(os) da legitimação e, conterá o seguinte:

- I. Nome, filiação, profissão, naturalidade, data de nascimento, estado civil, endereço, número da Cédula de Identidade com data de expedição e Órgão Emissor, e número do CPF, se pessoa física;
- II. Razão Social, objeto da atividade, número e data do registro do contrato social ou ata da assembleia de fundação, junto ao órgão competente, número do C.N.P.J, inscrição estadual (para os não isentos), inscrição municipal, e endereço, se pessoa jurídica;
- III. Número do procedimento administrativo de que se origina;
- IV. Memorial descritivo da área legitimada, limites e confrontações, contendo metragem de área e, área total quadrada, descrição, ART, se necessária e localização;
- V. Identificação do perímetro do qual faz parte e matrícula respectiva do cartório de Registro de Imóveis;
- VI. Identificação do livro municipal no qual foi registrado e o número do respectivo registro;
- VII. Data e assinaturas do Prefeito, Secretário de Finanças, Procurador Geral do Município, Diretor do Departamento de Regularização Fundiária, Beneficiário e duas testemunhas.

Art. 21º. O título de domínio não obriga terceiros senão após o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, que ocorrerá por conta do outorgado.

Art. 22º. Os casos omissos serão resolvidos com base na legislação federal e estadual que rege a matéria, por analogia e de acordo com os costumes e princípios gerais do direito.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCANO
CNPJ nº 13.810.312/0001-02



Art. 23º. A Concessão do título só poderá ser efetivada após sanadas as irregularidades, pendências ou inadimplências referentes a imposto, taxas ou contribuições municipais.

Art. 24º. O Município deverá proceder a inscrição imobiliária do bem que porventura não esteja cadastrado, e que se pretenda regularizar, lançando todos os dados para fins do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Art. 25º. O donatário do imóvel deverá providenciar no prazo de até 60 (sessenta) dias após o recebimento do Título, o registro no Cartório de Registro de Imóvel desta Comarca, sob pena de nulidade do referido Título de Reconhecimento de Domínio Particular.

Art. 26º. O Poder Executivo Municipal editará Decreto regulamentando no que for necessário, o Reconhecimento de Domínio Particular autorizado pela presente Lei.

Art. 27º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 29 de novembro de 2017.

LUIZ SÉRGIO SOARES DE SOUZA SANTOS
Prefeito Municipal