



Câmara Municipal de Barreiras - BA

CNPJ: 16.256.893/0001-70

PROJETO DE LEI 019 /2018, 20 de Março de 2018.

Câmara Municipal de Barreiras - BA

Protocolo nº 680

Em 23/04/18 às 11 h04

Kenila Alvo

Assinatura do Funcionário

“Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana no Município de Barreiras - BA e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE BARREIRAS, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais e regimentais,

APROVA:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º - Fica instituído no âmbito do Município de Barreiras - BA o Programa Municipal de Regularização Fundiária, com os seguintes objetivos:

- I - Programar Política de Regularização Fundiária para as ocupações irregulares consolidadas em áreas públicas e privadas no Município e titulação dos possuidores dos respectivos lotes urbanos, nos termos desta lei;
- II - Contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em assentamentos irregulares no Município;
- III - Atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana no Município.

Parágrafo Único - Aplicam-se ao Programa Municipal de Regularização Fundiária, subsidiariamente, todas as disposições previstas na Lei Federal nº 11.977/2009 e demais leis específicas federais, estaduais e Municipais.



Câmara Municipal de Barreiras - BA

CNPJ: 16.256.893/0001-70

Art. 2º- De acordo com a Lei Federal 11.977/2009, a Regularização Fundiária poderá ser promovida pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios, pelos próprios beneficiários, por cooperativas habitacionais, associações de moradores, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público e entidades civis constituídas com a finalidade de promover atividades ligadas ao desenvolvimento urbano ou à regularização fundiária.

Art. 3º - O Programa Municipal de Regularização Fundiária de Barreiras - BA tem como diretrizes metodológicas:

- I - Planejar detalhadamente as ações executadas;
- II - garantir a abordagem integrada considerando sempre os aspectos jurídico-legais, físico-ambientais e socioeconômico-organizativos;
- III - promover, ao longo de todas as etapas de trabalho, a participação da comunidade atendida, do Registro de Imóveis competente e de outras instâncias do Poder envolvido;
- IV - promover o efetivo controle do solo urbano pelo Município.

Art. 4º - Considerando o papel de agente de regularização urbana, o Poder Público Municipal é indispensável no procedimento de regularização fundiária, sendo de sua responsabilidade, a verificação e consequente aprovação dos aspectos de caráter urbanístico e ambiental, em conformidade com a legislação vigente.

Art. 5º - Para os efeitos desta lei consideram-se:



Câmara Municipal de Barreiras - BA

CNPJ: 16.256.893/0001-70

I - Regularização Fundiária: Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, bem como o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II - Assentos Irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas utilizadas predominantemente para fins de moradia;

III - Regularização Fundiária de Interesse Social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente por população de baixa renda e que atendam pelo menos um dos seguintes requisitos:

a) Estejam ocupados de forma mansa e pacífica a pelo menos 5 (cinco) anos;

b) estejam localizados em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

c) no caso de áreas públicas, sejam declarados de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

IV - Regularização Fundiária de Interesse Específico: Regularização Fundiária quando não caracterizado o interesse social;

V - Regularização Jurídica: a pesquisa de documentos da titularidade da gleba, cadeia sucessória plantas e cadastros existentes, a fim de possibilitar a titulação dos lotes individualizados e oferecer a segurança jurídica aos que lá moram;

VI - Loteamento Clandestino: parcelamento do solo promovido por particular, sem observar as leis vigentes, sem aprovação do Município e que não possui registro no Cartório de Imóveis;

VII - Gleba: é uma porção ou área de terra. No âmbito da regularização fundiária, a gleba é a área em que existe instalado um empreendimento irregular (assentamento), como no caso de um loteamento clandestino;



Câmara Municipal de Barreiras - BA

CNPJ: 16.256.893/0001-70

VIII - Área Urbana Consolidada: parcela de área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) Drenagem de águas pluviais urbana;
- b) Esgotamento sanitário;
- c) Abastecimento de água potável;
- d) Distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

IX - Demarcação Urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária, demarca imóvel em domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 6º - A irregularidade fundiária não se restringe aos assentamentos populares, existindo também assentamentos formados por famílias de média e alta renda que se encontram fora das leis. Para um ordenamento legal que



Câmara Municipal de Barreiras - BA

CNPJ: 16.256.893/0001-70

compreenda toda a cidade e regularize essas duas situações, ficam definidos os dois tipos básicos de regularização fundiária:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social: Aplicável a assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda de forma consolidada e irreversível, predominantemente para moradia, em que a garantia do direito constitucional à moradia justifique que se apliquem instrumentos, procedimentos e requisitos técnicos especiais;

II - Regularização Fundiária de Interesse Específico: aplicável a assentamentos irregulares não enquadrados como de interesse social.

CAPÍTULO III

DAS FASES DO PROCEDIMENTO

Art. 7º - A Regularização Fundiária será implementada por etapas, regularizando-se um bairro por vez, sendo gleba por gleba. O procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social, quando promovida pelo Poder Público apresenta quatro fases:

I - Demarcação Urbanística;

II - Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social;

III - Legitimação de Posse;

IV - Conversão da Legitimação de Posse em Propriedade.



Câmara Municipal de Barreiras - BA

CNPJ: 16.256.893/0001-70

SEÇÃO I DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 8º - Demarcação Urbanística é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público demarca para fins habitacionais, imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, para a realização de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º - A Demarcação Urbanística é aplicada exclusivamente na Regularização Fundiária de Interesse Social e é voltada para intervenção em áreas consolidadas, ocupadas por população de baixa renda, onde não haja oposição do proprietário do imóvel.

§ 2º - O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social deverá lavrar Auto de Demarcação Urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, devendo ser instruído com:

I - Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem as suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso anterior;

III - certidão de matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.



Câmara Municipal de Barreiras - BA

CNPJ: 16.256.893/0001-70

§ 3º - O Auto de Demarcação Urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

- I - Domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas nos registros anteriores;
- II - domínio privado objeto do devido registro de imóveis competentes, ainda que de proprietários distintos;
- III - domínio público.

Art. 9º - Encaminhado o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º - Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, para, que querendo, apresentem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze dias).

§ 2º - Cabe ao ente promotor notificar por edital os proprietários e confrontantes da área, bem como dos demais interessados, caso estes não sejam localizados por notificação pessoal do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deve ser averbada nas matrículas atingidas. Se o imóvel demarcado não possuir matrícula, esta deve ser aberta com fundamento no artigo 288-A da Lei nº 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos.

§ 4º - Havendo impugnação, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis deverá notificar o Poder Público para que se manifeste.



Câmara Municipal de Barreiras - BA

CNPJ: 16.256.893/0001-70

§ 5º - O Poder Público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 6º - O Poder Executivo Municipal, o Oficial de Registro de imóveis e o Impugnante promoverão tentativas de acordo para conclusão da demarcação urbanística.

§ 7º - Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 8º - Não havendo acordo a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

SEÇÃO II

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 10 - Superadas as fases de registro do Auto de Demarcação Urbanística o Poder Público deverá elaborar o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, que ao final será submetido o parcelamento dele decorrente ao Registro de Imóveis, devendo conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - As áreas ou lotes a serem regularizados e quando forem o caso, as edificações a serem recolocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e quando possível outras áreas destinadas ao uso público;



Câmara Municipal de Barreiras - BA

CNPJ: 16.256.893/0001-70

III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco.

V - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica;

§ 1º - O Poder Executivo definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 2º - Além desses elementos, é importante associar ao projeto a etapa do cadastro físico que compreende o levantamento e a identificação das retificações e dos lotes existentes na área. O cadastro físico constitui a base para o cadastro social dos moradores, atividade central para todo o processo de regularização fundiária.

§ 3º - Os lotes deverão atender às condições básicas de habitabilidade acesso a segurança não sendo permitido o parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento).

§ 4º - Na regularização fundiária de assentamento consolidados anteriormente à 07 de julho de 2009, o Município poderá autorizar a redução da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento de solo urbano.

§ 5º - Os parcelamentos do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) poderão ser objeto de aprovação pelo Município, mediante apreciação técnica que ateste a viabilidade do parcelamento.

§ 6º - Nos lotes ocupados por mais de uma família, o parcelamento e a titulação serão precedidos de estudo básico de ocupações, efetuados com a participação dos moradores e mediante parecer técnico assinado por



Câmara Municipal de Barreiras - BA

CNPJ: 16.256.893/0001-70

profissional da área de arquitetura ou engenharia, com anotação de responsabilidade técnica no conselho profissional competente, atestando condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança para definição das unidades respectivas, quando necessárias.

SEÇÃO III DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 11 - A legitimação de posse é um instrumento que reconhece a posse exercida por moradores de áreas objeto de demarcação urbanística. Trata-se da identificação pelo poder público de situações de fato, caracterizadas pela posse mansa e pacífica de pessoas que não possuam títulos de propriedade ou de concessão, bem como não sejam foreiras de outro imóvel urbano ou rural. Um dos objetivos da legitimação é dar fé pública às posses identificadas e qualificadas, por meio da expedição de um título pelo poder público, em nome do morador, e de seu registro no cartório de registros de imóveis.

§1º - Quando feita em áreas privadas, a legitimação de posse possibilita a aquisição de propriedade por meio da "usucapião administrativa". No caso de áreas públicas, o título de legitimação de posse nunca será convertido em propriedade, uma vez que a usucapião dessas áreas é vedada pelo Constituição Federal, mas poderá ser convertido em concessão de uso especial para fins de moradia, desde que atendidos os requisitos legais estabelecidos.

§ 2º - Podem ser beneficiários da legitimação de posse dos lotes inseridos em áreas objeto de demarcação urbanística, cadastrados pelo Poder Público, quem:

a) - não é concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel, urbano ou rural;



Câmara Municipal de Barreiras - BA

CNPJ: 16.256.893/0001-70

b) - não tenha sido beneficiado anteriormente por outra legitimação de posse.

§ 3º - O titular da legitimação de posse pode transferir seus direitos possessórios a terceiros, devendo o instrumento de cessão ser registrado na matrícula do imóvel. Entretanto, o adquirente somente poderá obter a conversão da legitimação de posse em propriedade se atender aos requisitos da usucapião.

§ 4º - Na demarcação urbanística de áreas públicas, feita pelo próprio ente público, detentor do domínio do imóvel, a legitimação de posse é um passo desnecessário, já que é possível fazer de imediato, a transferência de direito real ao possuidor, por meio de instrumentos como a concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM), Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), ou a doação.

§ 5º - As doações de terrenos de propriedade do Município de Barreiras - BA está regulamentada em lei municipal específica.

SEÇÃO IV

DA CONVERSÃO DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM TÍTULO DE PROPRIEDADE

Art. 12 - O momento final do processo de regularização fundiária de interesse social é marcado pela conversão do título de legitimação de posse em título de propriedade para moradores de áreas privadas.



Câmara Municipal de Barreiras - BA

CNPJ: 16.256.893/0001-70

§ 1º - O possuidor do título de legitimação de posse de lote menor ou igual a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), utilizado para fins de moradia, após 5 (cinco) anos do respectivo registro, pode requerer ao oficial do registro de imóveis a conversão do título de legitimação em título de posse.

§ 2º - Quando o lote for maior do que 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para reconhecimento da propriedade é aquele determinado pela legislação que rege as diversas formas de usucapião.

§ 3º - A conversão da legitimação de posse em título de propriedade deverá ser requerida pelo beneficiário diretamente no cartório de registro de imóveis, onde o título está registrado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - documento oficial de identidade do beneficiário;
- II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;
- III - declaração que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;
- IV - título de legitimação de posse da função social da propriedade urbana e o interesse público envolvido.

SEÇÃO I

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (CUEM)

Art. 13 - A regularização fundiária poderá ser realizada por meio de concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) ao ocupante de imóvel urbano de domínio do município, atendidas os seguintes requisitos:

- I - a área deverá ser igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - o imóvel somente poderá ser utilizado para fins de moradia;