



## PROJETO DE LEI N. 404 DE 13 DE NOVEMBRO DE 2017

**“Institui o Programa de Regularização Fundiária no município de Sítio do Quinto – BA, e dá outras providências”.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÍTIO DO QUINTO-ESTADO DA BAHIA**, no uso de suas atribuições, conferidas pela Constituição Federal e Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a presente Lei:

### **TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** - Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no Município de Sítio do Quinto, denominado "Moradia Legal", com o objetivo de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos assentamentos irregulares, povoados, a extensão urbana do município, às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei, atendendo ao Princípio Constitucional da função social da propriedade, respeitando-se ainda o equilíbrio ambiental e urbanístico da cidade.

**Art. 2º** - Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelo Estatuto das Cidades, a regularização fundiária deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

I - Prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II - Articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

III - Controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

IV - Articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;

V - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

APRESENTAÇÃO 13/11/17  
1ª DISCUSSÃO 20/11/17  
2ª DISCUSSÃO 27/11/17

CÂMARA M. SÍTIO DO QUINTO/BA

**APROVADO**  
Em 18/12/2017



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO - ESTADO DA BAHIA  
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65 - Praça João José do Nascimento,  
S/N, Centro - CEP 48565-000  
Telefax: (75) 3296-2217

**Art. 3º** - As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Sítio do Quinto, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei, na legislação estadual e federal, consoante os ditames da Lei nº 13.465 de 11.07.2017, que Institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), no que for pertinente.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - Regularização Fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social (Reurb-S) ou de interesse específico (Reurb-E), que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II - Regularização de Intesesse Social - Reurb-S: regularização fundiária de interesse social visa a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente por população de baixa renda quando se enquadrar nos critérios estabelecidos no art. 13, inciso I da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017;

III - Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E: a regularização fundiária de assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV - Ocupação irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis; e

V - projeto de regularização fundiária: urbanização de ocupação irregular, promovendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

§ 2º - A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério do Município, que a ocupação estava consolidada nos termos do art. 9º, § 2º da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017, na data da publicação desta Lei.

**Art. 4º** - Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO - ESTADO DA BAHIA  
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65 - Praça João José do Nascimento,  
S/N, Centro - CEP 48565-000  
Telefax: (75) 3296-2217

Parágrafo único. Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na Lei que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano.

## Capítulo II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

### Seção I

#### Da Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb - S

**Art. 5º** - O Município através dos órgãos competentes, será responsável pela análise e aprovação dos Projetos visando a Regularização Fundiária de Interesse Social.

**Art. 6º** - Observadas às normas previstas nesta Lei, naquela que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes, o projeto de regularização fundiária de interesse social pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive no tocante às faixas de Área de Preservação Permanente - APP que deverão ser respeitadas.

**Art. 7º** - Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

- I - Do sistema viário;
- II - Da infraestrutura básica;
- III - Dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;
- IV - A provisão habitacional em casos de remoção; e
- V - A recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

Parágrafo único. Os encargos previstos no caput deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

**Art. 8º** - O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO - ESTADO DA BAHIA  
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65 - Praça João José do Nascimento,  
S/N, Centro - CEP 48565-000  
Telefax: (75) 3296-2217

área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017.

## Seção II

Da regularização fundiária de interesse específico - Reurb - E

**Art. 9º** - A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 3º, § 1º, inciso V, desta Lei.

**Art. 10** - Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

**Art. 11** - A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

**Art. 12** - O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanentes, bem como, das áreas públicas previstas na legislação municipal.

## Capítulo III

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

*Construindo uma nova história.*

**Art. 13** - O projeto de regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - Estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;

II - Drenagem das águas pluviais;

III - Trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;

IV - Integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público às áreas de uso comum do povo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO - ESTADO DA BAHIA  
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65 - Praça João José do Nascimento,  
S/N, Centro - CEP 48565-000  
Telefax: (75) 3296-2217

V - Implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;

VI - Implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;

VII - Recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

VIII - Implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

IX - Recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;

X - Acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

XI - Largura mínima das vias sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção; e

XII - Utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

§ 1º Os terrenos livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.

§ 2º Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§ 3º Na hipótese do § 2º, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§ 4º O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

§ 5º Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

a) o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO - ESTADO DA BAHIA  
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65 - Praça João José do Nascimento,  
S/N, Centro - CEP 48565-000  
Telefax: (75) 3296-2217

b) a dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes;

§ 6º A doação referida no § 5º deve ser submetida à análise dos Órgãos Municipais competentes.

§ 7º A regularização fundiária pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

**Art. 14** - O Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

#### Capítulo IV DO PROCEDIMENTO

**Art. 15** - A regularização fundiária depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de Projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º Identificado o titular dominial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§ 2º Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

§ 3º Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo.

**Art. 16** - O projeto de regularização fundiária deve conter ao menos:

I - diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária, na área e no raio de dois quilômetros de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental.

II - proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO - ESTADO DA BAHIA  
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65 - Praça João José do Nascimento,  
S/N, Centro - CEP 48565-000  
Telefax: (75) 3296-2217

- a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;
- c) a solução para relocação da população, caso necessária;
- d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
- e) as condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;
- f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- g) a enumeração das obras e serviços previstos; e
- h) cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento.

III - plantas com a indicação:

- a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes; e
- d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.

IV - memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

- a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra; e





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO - ESTADO DA BAHIA  
CNPJ n°. 13.452.958/0001-65 - Praça João José do Nascimento,  
S/N, Centro - CEP 48565-000  
Telefax: (75) 3296-2217

c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1º O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2º Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do art. 15, desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos pelo município que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

**Art. 17** - Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de regularização fundiária serão regulamentados por decreto.

Parágrafo único. O título outorgado ao beneficiário oriundo da regularização fundiária deverá ser expedido preferencialmente em nome da mulher ocupante do imóvel objeto da regularização.

**Art. 18** - A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

**Art. 19** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sítio do Quinto, Estado da Bahia, em 13 de novembro de 2017.

*Construindo uma nova história.*

  
**JAIR JESUS DOS SANTOS**  
Prefeito Municipal





## CÂMARA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO

ESTADO DA BAHIA – PODER LEGISLATIVO

Avenida Antonio Marques, s/n – Centro – Tele fax. (75) 3296 2289

CEP: 48.565-000 – Sítio do Quinto – Ba. – CNPJ 03.595.114/0001-10

### COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E CIDADANIA

Parecer ao Projeto de Lei nº 404/2017 (Do Poder Executivo) – Institui o Programa de Regularização Fundiária no Município de Sítio do Quinto – BA, e dá outras providências.

#### I – Relatório

O Prefeito Municipal propõe a aprovação deste Projeto de Lei que Institui a Regularização Fundiária no Município de Sítio do Quinto.

De excelente iniciativa, o Projeto em questão tem como objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes.

#### II – Análise

Pela Constituição Federal, o Município de Sítio do Quinto tem competência para estabelecer a política de desenvolvimento urbano, iniciativa que deve ser executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei considerando que o desenvolvimento urbano no quadro do território municipal (planejamento intra-urbano) deve ser de competência local. Portanto, não esbarra nos ditames constitucionais.

No tocante à iniciativa, há respaldo legal do Prefeito, como expõe em suas razões motivadoras.

Quanto à técnica legislativa, a matéria mostra-se perfeita e pronta para inserir-seno ordenamento jurídico municipal.

Logo, a presente proposição do Executivo atende aos anseios da comunidade deste Município.

#### III – Voto

Em face do exposto, o projeto reveste-se de boa forma constitucional legal, jurídico e de boa técnica legislativa e, no mérito, também deve ser acolhido.

Por isso, voto pela sua **APROVAÇÃO**.

#### Conclusão:

#### RESULTADO DA VOTAÇÃO DO RELATÓRIO DO RELATOR

Parecer da Comissão

A Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, em sessão de 11 de

CÂMARA M. SÍTIO DO QUINTO/BA

**APROVADO**

Em 18/12/2017



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO

ESTADO DA BAHIA – PODER LEGISLATIVO

Avenida Antonio Marques, s/n – Centro – Tele fax. (75) 3296 2289

CEP: 48.565-000 – Sítio do Quinto – Ba. – CNPJ 03.595.114/0001-10

dezembro de 2017, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 404 de 2017.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Vereadores de Sítio do Quinto, em 11 de dezembro de 2017.

*Anelmo dos Santos*  
**ANCELMO DOS SANTOS**

Relator

*Egualdo dos Santos*  
**EGNALDO DOS SANTOS**

Secretário

*Morgana Nascimento Silva*  
**MORGANA NASCIMENTO SILVA**

Presidente

CÂMARA M. SÍTIO DO QUINTO/BA

**APROVADO**

Em 18 / 12 / 2017