

Prefeitura Municipal de Mulungu do Morro

Lei

**Estado da Bahia****PREFEITURA MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO****CNPJ/MF Nº 16.445.876/0001-81**

Rua Eronides Souza Santos, 55 centro Mulungu do Morro – BA

CEP: 44885 - 000 - Fone fax: (74) 3643-1076 / 1230

Email: prefeitura.mulungudomorro@hotmail.com

LEI Nº 065/2018, DE 10 DE MAIO DE 2018

DISPÕE SOBRE PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

FREDSON COSME ANDRADE DE SOUZA, PREFEITO MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, faz saber, que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta lei estabelece critérios para aprovação de projeto de regularização fundiária de interesse social, específico ou inominado no município de Mulungu do Morro - Estado da Bahia, em conformidade com a legislação e diplomas legais pertinentes, especialmente, a lei federal nº 13.465/2017 de 11 de julho de 2017.

Art. 2º - A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares 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.

Art.3º - Para os efeitos desta Lei deverão ser consideradas as seguintes definições:

I - Áreas municipais irregularmente ocupadas os terrenos de domínio público municipal ocupados por terceiros sem instrumento legal que autorize a sua ocupação;

II - Edificações irregulares aquelas realizadas em terrenos públicos ou privados sem a devida autorização para sua construção expedida pelos órgãos municipais competentes ou em desacordo com os projetos aprovados pelo Município, abrangendo ampliações, mudanças de uso, fechamento de varandas e ampliações, especialmente nos pavimentos de cobertura de edifícios.

Art. 4º - A regularização fundiária se fará mediante outorga de título de propriedade plena ou concessão de direito real de uso das áreas irregularmente ocupadas mediante o pagamento do preço correspondente.

Art. 5º - A regularização de edificações se fará mediante a expedição pelo Município de Mulungu do Morro do certificado de regularidade da edificação e pagamento da outorga onerosa correspondente, quando for o caso.

Prefeitura Municipal de Mulungu do Morro



Estado da Bahia

PREFEITURA MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO

CNPJ/MF Nº 16.445.876/0001-81

Rua Eronides Souza Santos, 55 centro Mulungu do Morro – BA

CEP: 44885 - 000 - Fone fax: (74) 3643-1076 / 1230

Email: prefeitura.mulungudomorro@hotmail.com



Art. 6º - Na forma desta Lei, a regularização fundiária de edificações existentes atribuirá tratamento diferenciado em áreas de propriedade do Município ocupadas, predominantemente, por habitações de baixa renda.

Art. 7º - A regularização fundiária poderá recair sobre áreas de domínio privado na forma da presente Lei, combinada com a legislação pertinente.

Art. 8º - Para efeito da regularização fundiária e de edificações irregulares tratadas nesta Lei poderão ser utilizados instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto das Cidades e na Lei Orgânica do Município, em especial operações urbanas consorciadas, outorga onerosa, transferência do direito de construir, concessão de direito de superfície e concessão de direito real de uso.

CAPÍTULO II **A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM TERRENOS DE** **PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO**

Art. 9º - A regularização de terrenos de propriedade do Município irregularmente ocupados terá que ser efetuada conjuntamente com a regularização das edificações irregulares nele existentes, assim como com a inscrição ou retificação do respectivo lançamento no cadastro imobiliário, se for o caso, para efeito da cobrança do IPTU – Imposto Territorial Urbano na forma da legislação pertinente.

Art. 10º - A regularização de terrenos Municipais e/ou edificações irregulares referidas no artigo anterior dependerá de Ato do Executivo Municipal estabelecendo as regras próprias e preços da outorga, assim como regras específicas para utilização do instrumento de política urbana da Transferência do Direito de Construir conforme estabelecido no artigo 09 desta Lei, observadas as seguintes disposições:

I - na hipótese de regularização fundiária promovida através de alienação efetivada com concessão de título definitivo de propriedade será definido por preço mínimo o valor por metro quadrado do Valor Unitário Padrão - VUP determinado para o imóvel a ser regularizado, vigente na data da efetiva regularização;

II - na hipótese de regularização fundiária através da concessão de direito real de uso sem a concessão de título de propriedade definitivo será definido por preço mínimo o valor por metro quadrado do Valor Unitário Padrão - VUP determinado para o imóvel a ser regularizado vigente na data da efetiva regularização;

§ 1º - Na hipótese prevista no inciso II deste artigo, faculta-se ao concessionário o direito de, a qualquer tempo, converter a modalidade de concessão de direito real de uso em propriedade definitiva, mediante o pagamento de preço de mercado, obtido mediante avaliação própria.

§ 2º - Os preços relativos à regularização fundiária das áreas a que se refere este artigo passarão a corresponder ao respectivo valor de avaliação de mercado dentro de 24 (vinte e quatro) meses, contados

Prefeitura Municipal de Mulungu do Morro



Estado da Bahia

PREFEITURA MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO

CNPJ/MF Nº 16.445.876/0001-81

Rua Eronides Souza Santos, 55 centro Mulungu do Morro – BA

CEP: 44885 - 000 - Fone fax: (74) 3643-1076 / 1230

Email: prefeitura.mulungudomorro@hotmail.com



da entrada em vigor desta Lei, ressalvado o valor referido na alínea **a** do inciso **III** deste artigo, que será majorado em 100% (cem por cento), passando a ser corrigido anualmente segundo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC.

§ 3º - Não será permitida a regularização fundiária prevista neste artigo de mais do que uma única área para o mesmo adquirente.

CAPÍTULO III REGULARIZAÇÃO DE TERRENOS PARTICULARES OCUPADOS POR EDIFICAÇÕES IRREGULARES

Art. 11º - Os proprietários de áreas que foram objeto de ocupações irregulares poderão participar do programa de regularização fundiária e de edificações de que trata esta Lei, atendidas as seguintes disposições:

I – o terreno deverá ser transferido pelo proprietário ao patrimônio do município mediante doação, com o objetivo específico de regularização fundiária;

II – o Município promoverá a regularização fundiária e das edificações nos termos do disposto nesta lei;

III – quando for detentor de direitos do instrumento de política urbana de transferência do direito de construir, o proprietário do terreno terá direito de preferência para vender seus títulos nos termos do §3º do artigo 15 desta Lei;

IV – o proprietário poderá efetuar o cadastro das edificações sempre com base nos artigos 13, 14 e 15 desta Lei.

CAPÍTULO IV REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES PARTICULARES LICENCIADAS QUE ESTÃO EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO

Art. 12º- Qualquer ente privado, inclusive associação de bairros, poderá apresentar requerimento ao Município, para realizar, a seu próprio custo, os levantamentos e cadastros que sirvam à regularização de edificações licenciadas e que tenham sido construídas em desacordo com o estabelecido na legislação urbanística na forma do estabelecido nesta Lei.

§ 1º - Havendo autorização do Município para a realização dos serviços objetos do caput deste artigo o ente referido receberá o valor dispendido para o cadastro referido no instante da regularização da edificação;

§ 2º - Na regularização das edificações de que trata o caput deste artigo serão cobrados os seguintes valores:

Prefeitura Municipal de Mulungu do Morro



Estado da Bahia

PREFEITURA MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO

CNPJ/MF Nº 16.445.876/0001-81

Rua Eronides Souza Santos, 55 centro Mulungu do Morro – BA

CEP: 44885 - 000 - Fone fax: (74) 3643-1076 / 1230

Email: prefeitura.mulungudomorro@hotmail.com



I - se a edificação a regularizar não ultrapassar os parâmetros de ocupação previstos na Legislação Urbanística para o local onde está implantada, o valor mínimo deverá corresponder a R\$ 15,00/m² (quinze reais por metro quadrado) de construção;

§ 3º - O Município deverá satisfazer o pagamento previsto no §1º deste artigo com no mínimo 50% (cinquenta por cento) de cada valor auferido com as regularizações efetivadas de acordo com o estabelecido no inciso II e na alínea a do inciso III do Artigo 9º desta Lei, limitados ao máximo de R\$ 10,00 (dez reais) a unidade.

CAPÍTULO V DA REALIZAÇÃO DO CADASTRO OCUPAÇÕES IRREGULARES

Art. 13º - Fica o poder Executivo autorizado a promover, por intermédio do Departamento de Tributos e Fiscalização, as providências necessárias no sentido de identificar, demarcar e registrar as ocupações irregulares, celebrando convenio, se for o caso.

Art. 14º - O Município manterá cadastro atualizado de bens imóveis Municipais identificados e demarcados que poderão servir ou não para a regularização fundiária prevista nesta Lei.

Art. 15º - Qualquer ente privado, inclusive associação de bairros, poderá apresentar requerimento ao Município, para realizar, a seu próprio custo, os levantamentos e cadastros que sirvam à regularização fundiária prevista nesta Lei.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16º - A regularização fundiária e/ou edificações de imóveis municipais irregularmente ocupados previstos nesta lei dependerá de requerimento específico dirigido ao órgão competente do município na forma do regulamento a ser estabelecido por ato do Executivo municipal.

Art. 17º - Na análise das solicitações de regularização o órgão competente deverá considerar os seguintes procedimentos:

I - a existência da edificação deverá ser confirmada através de fotos aerofotogramétricas que integram o acervo da Prefeitura Municipal, fotos de satélite de programas acessíveis via internet ou registro fotográfico impresso;

II - quando a edificação integrar Zona de Especial Interesse Social – ZEIS, o coeficiente de aproveitamento básico a ser considerado será de 1,5;

III - o uso instalado na edificação deve ser permitido pela legislação em vigor para o local em que se situa, salvo se houver licença definitiva expedida anteriormente à vigência desta Lei;

Prefeitura Municipal de Mulungu do Morro



Estado da Bahia

PREFEITURA MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO

CNPJ/MF Nº 16.445.876/0001-81

Rua Eronides Souza Santos, 55 centro Mulungu do Morro – BA

CEP: 44885 - 000 - Fone fax: (74) 3643-1076 / 1230

Email: prefeitura.mulungudomorro@hotmail.com



IV - a edificação existente deverá estar com as obras concluídas ou em fase final de conclusão na data do protocolamento de pedido;

V - as edificações não poderão estar implantadas em via ou áreas públicas existentes, áreas verdes integrante de loteamento regularmente aprovado a partir de 23 de julho de 1984 e áreas de uso comum do povo em geral, salvo se houver sua desafetação pela Câmara Municipal;

VI - quando implantadas em áreas consideradas como de preservação permanente deverá ser atendido o disposto na Lei Federal 12.651/2012;

VII - edificação deverá estar construída com materiais permanentes.

VIII - após o protocolo do requerimento, o Município de Mulungu do Morro promoverá vistoria para confirmar a existência da edificação, a dimensão do terreno ocupado e os parâmetros de ocupação utilizados.

Art. 18º- O órgão competente informará ao interessado pretendente à regularização fundiária e/ou edificações sobre a regularidade da sua pretensão no prazo de 90 (noventa) dias contados da data do protocolo do pedido de regularização de que a edificação poderá se enquadrar no programa de regularização de que trata esta Lei.

Art. 19º- Regularizada a edificação nos termos desta Lei, as concessionárias de serviço público de água, energia e telefone, não poderão fornecer os seus serviços a qualquer nova edificação sem a apresentação do alvará de construção ou autorização de reforma ou ampliação.

Parágrafo Único - Constatado o não cumprimento, pelas concessionárias, do disposto no caput deste artigo, as mesmas individualmente, estarão sujeitas ao pagamento de multas conforme estabelecido na regulamentação desta Lei.

Art. 20º- Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Mulungu do Morro- BA, em 10 de maio de 2018

FREDSON COSME ANDRADE DE SOUZA

=Prefeito Municipal=