

Prefeitura Municipal de Nova Redenção

Lei



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

LEI Nº 217/2021, DE 22 DE JUNHO DE 2021.

Dispõe sobre a Regulamentação da Lei Federal n. 13.465/2017 e diretrizes da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico e de Interesse Social e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO–BAHIA, no uso de suas atribuições e constituições legais.

Considerando que a Constituição federal dispõe como Direito Fundamental à propriedade no *caput* do Art. 5º e o direito à moradia no *caput* do Art. 6º;

Considerando a os inúmeros mecanismos viabilizados pela Lei Federal n. 13.465/17 para proporcionar o acesso à propriedade e a legitimação da terra;

Considerando que a maior parte do solo urbano do Município de Nova Redenção - Ba não conta com imóveis regulares, o que impede a tradição do imóvel nos termos do art. 1245, CC, obstando igualmente a geração de segurança jurídica, riqueza e renda para o Município, bem como o eficaz Poder de Polícia do Município;

Considerando que a regularização fundiária é meio para reverter o quadro de alarmante renúncia de receita da Edilidade, haja vista que imóveis irregulares impedem de modo pleno, a atuação efetiva da Municipalidade;

Considerando que a função social da propriedade é determinação Constitucional na forma dos arts. 5. XXIII; 170, III'; 182, §2; 184 e 186;

Considerando a Competência Legislativa do Município para legislar sobre matéria de interesse local na forma do art. 30, I, da CF.

RESOLVE:

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

Art.1º. Este Projeto de Lei dispõe sobre a regulamentação da Lei Federal n. 13.465/17 em todo o território do Município de Nova Redenção - BA, estabelece a regularização fundiária rural e urbana Municipal, constitui a Comissão Municipal de Regularização Fundiária e institui mecanismos e procedimentos para viabilizar os métodos de regularização fundiária e dá outras.

CAPÍTULO I

DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE NOVA REDENÇÃO/BA.

Art.2º. Fica instituída a Comissão Municipal de Regularização Fundiária de Nova Redenção - CMRF, Órgão Superior do Programa de Regularização Fundiária do Município, Presidido pela Chefe do Poder Executivo e formado por um Representante da Secretaria Municipal de Administração, um representante da Secretaria Municipal de Finanças, um representante da Secretaria Municipal de Governo e um representante da Procuradoria Jurídica do Município e tem como função a decisão técnico-administrativa de Projetos e pedidos de Regularização Fundiária, decidir acerca de casos omissos, contraditórios e ambíguos pelo presente Projeto de Lei.

Parágrafo único. A Regularização Urbana do Município (ReurbM) compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo

Art.3º. A Secretaria Municipal de Administração, órgão executor do Programa de Regularização Fundiária, é competente para fiscalizar o Programa de Regularização Fundiária do

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

Município de Nova Redenção - Ba, conhecer, analisar e dar encaminhamento aos processos administrativos de regularização fundiária, para que sejam decididos pelos Chefe do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A declaração de regularidade fundiária será processada e expedida pela Secretaria Municipal de Administração, após a análise dos requisitos legais e regulamentares.

Art.4º. A declaração de regularidade fundiária expedida pela Secretaria Municipal de Administração e a Certidão de Regularidade Fundiária expedida pela CMRF, após o seu processamento e análise e respectiva autorização do Chefe do Executivo Municipal ou autoridade delegada, são instrumentos hábeis para o registro perante o Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Nova Redenção - Ba.

Art.5º. São legitimados para requerer os procedimentos contidos na Lei Federal n. 13.465/17 e desse Projeto de Lei:

I - A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - O Ministério Público;

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

VI - Beneficiários, individual ou coletivamente, ainda que por meio de sucessores a título singular ou universal; cessionários e adquirentes de unidades imobiliárias com destinação urbana, integrantes de núcleo urbano informal consolidado existente até 22 de dezembro de 2016.

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º. Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º. O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.6º As modalidades de REURB compreendem os seguintes instrumentos:

I - A legitimação fundiária por meio da expedição da Certidão de Regularização Fundiária e da Declaração de Regularidade Fundiária e a legitimação de posse, nos termos deste Projeto de Lei;

II - A usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - A desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

IV - A arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - O consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - A desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - O direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - A transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - A requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X - A intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - A alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - A concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - A concessão de direito real de uso;

XIV - A doação para o Município;

XV - A compra e venda;

SUBSEÇÃO I

DA DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE FUNDIÁRIA

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

Art.7º A declaração de regularidade fundiária (DRF), na forma do art. 69 da Lei n. 13.465/17, é instrumento que atesta que o lote ou parcelamento está implantando no Município de Nova Redenção-Ba antes de 19 de dezembro de 1979 e é título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art.8º A Declaração de Regularidade Fundiária será processada e lavrada pelo Secretaria Municipal de Administração a partir de requerimento formulado pelo beneficiado, ou por meio de Procurador constituído por procuração pública ou procuração particular com firma reconhecida.

§ 1º. O Pedido de Expedição de Declaração de Regularidade Fundiária - DRF de lote será formulado com os seguintes documentos:

I - Requerimento por escrito, prescindindo da subscrição por advogado;

II - Planta e memorial descritivo georreferenciado da gleba ou lote regularizando, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados ou possuidores identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários ou possuidores não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, com respectiva anotação de responsabilidade técnica - ART ou registro de responsabilidade técnica - RRT, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III - Documento de Identidade, RNE ou qualquer outro documento de identificação reconhecido em todo o território nacional e CPF do beneficiado (s) ou CNPJ, caso ser o requerente ser pessoa jurídica;

IV - Comprovante de Residência do (s) beneficiado (s);

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

V - Certidão negativa de propriedade Expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Nova Redenção/BA;

VI - Certidões negativas de feitos cíveis e criminais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia e pelo Tribunal Regional Federal - 1ª Região, Seção Judiciária da Bahia.

VII - Documentos que comprovem a posse ou propriedade do imóvel anterior à 19 de dezembro de 1979, a exemplo de contratos particulares, documentos de posse, declarações do Município, comprovante de pagamentos de tributos ou taxas de água, luz, telefone em nome do beneficiário ou sucedido.

VIII - Anuência dos confinantes: Documentos assinados com reconhecimento de firma pelos confinantes que ateste que a posse do imóvel objeto de regularização não contém qualquer vício e que está de acordo com o memorial descritivo.

§ 2º. O Pedido de Expedição de Declaração de Regularidade Fundiária – DRF, de parcelamento será formulado com os seguintes documentos:

I - Requerimento por escrito, prescindindo da subscrição por advogado;

II- Planta e memorial descritivo georreferenciado da área regularizada, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados ou possuidores identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários ou possuidores não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, com respectiva anotação de responsabilidade técnica - ART ou registro de responsabilidade técnica - RRT, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III - Documento de Identidade, RNE ou qualquer outro documento de identificação reconhecido em todo o território nacional e CPF do beneficiado(s) ou CNPJ, caso ser o requerente ser pessoa jurídica;

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

IV - Comprovante de Residência do(s) beneficiado(s);

V - Certidão negativa de propriedade Expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Nova Redenção-Ba;

VI - Certidões negativas de feitos cíveis e criminais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia e pelo Tribunal Regional Federal - 1ª Região, Seção Judiciária da Bahia.

VII - Documentos que comprovem a posse ou propriedade do imóvel anterior à 19 de dezembro de 1979, a exemplo de contratos particulares, documentos de posse, declarações do Município, comprovante de pagamentos de tributos ou taxas de água, luz, telefone em nome do beneficiário ou sucedido;

VIII - Descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso.

Art.9º Efetivada a abertura do processo administrativo, será dada publicidade do pedido de DRF, que será publicado na imprensa oficial, para que qualquer interessado possa promover impugnação, pelo prazo de 15 (quinze) dias, o que após, sem qualquer impugnação, será consolidado o pedido.

§ 1º. Havendo Impugnação, será concedido um prazo de 15 (quinze dias) para que o beneficiado requerente ofereça resposta. Findo o prazo, a impugnação será decidida pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

§ 2º. Sendo procedente a impugnação, o processo administrativo será indeferido

§ 3º. Sendo improcedente a impugnação, o processo administrativo expedida a DRF.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

Art. 10. Constatada a existência dos documentos acima mencionados, a expedição da Declaração de Regularidade Fundiária é ato vinculado, sendo defeso a recusa da emissão do referido documento.

Parágrafo único. Após a Expedição e entrega da DRF ao beneficiado, o respectivo processo administrativo será encaminhado à Secretaria Municipal de Finanças para que seja procedida a inscrição do imóvel e do(s) contribuinte(s) no cadastro municipal, o que após, será arquivado pelo prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser conduzido ao desfazimento após o transcurso do referido prazo.

SUBSEÇÃO II

DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.11. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) constitui documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, para lotes ou parcelamentos implantados no município de Nova Redenção-Ba entre 20 de dezembro de 1979 à 22 de dezembro de 2016, com o fim de informar a aprovação da regularização fundiária requerida pelo beneficiário.

Parágrafo único. Para fins de registro perante o Registro Imobiliário, a CRF deve acompanhar o projeto aprovado pela Municipalidade.

Art.12. A Certidão de Regularização Fundiária será processada e lavrada pela Secretaria Municipal de Administração, a partir de requerimento formulado pelo beneficiado, ou por meio de Procurador constituído por procuração pública ou procuração particular com firma reconhecida e autorizada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, ou por meio de autoridade delegada por àquele.

§ 1º. O Pedido de Expedição de Certidão de Regularização Fundiária - CRF de lote será formulado com os seguintes documentos:

I - Requerimento por escrito, prescindindo da subscrição por advogado;

II - Planta e memorial descritivo georreferenciado da gleba ou lote regularizando, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados ou possuidores identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários ou possuidores não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, com respectiva anotação de responsabilidade técnica - ART ou registro de responsabilidade técnica - RRT, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III - Documento de Identidade, RNE ou qualquer outro documento de identificação reconhecido em todo o território nacional e CPF do beneficiado (s) ou CNPJ, caso ser o requerente ser pessoa jurídica;

IV - Comprovante de Residência do (s) beneficiado (s);

V - Certidão negativa de propriedade Expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Nova Redenção-Ba;

VI - Certidões negativas de feitos cíveis e criminais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia e pelo Tribunal Regional Federal - 1ª Região, Seção Judiciária da Bahia.

VII - Documentos que comprovem a posse ou propriedade do imóvel posterior à 19 de dezembro de 1979, a exemplo de contratos particulares, documentos de posse, declarações do Município, comprovante de pagamentos de tributos ou taxas de água, luz, telefone em nome do beneficiário ou sucedido.

VIII - Anuência dos confinantes: Documentos assinado com reconhecimento de firma pelos confinantes que ateste que a posse do imóvel objeto de regularização não contém qualquer vício e que está de acordo com o memorial descritivo.

§ 2º. O Pedido de Expedição de Certidão de Regularização Fundiária - CRF de parcelamento será formulado com os seguintes documentos:

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

I - Requerimento por escrito, prescindindo da subscrição por advogado, devendo conter as seguintes informações:

- a) o nome do núcleo urbano regularizado;
- b) a localização;
- c) a modalidade da regularização;
- d) as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- e) a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

f) a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação

II - Planta e memorial descritivo georreferenciado da área regularizada, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados ou possuidores identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários ou possuidores não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros posteriores, com respectiva anotação de responsabilidade técnica - ART ou registro de responsabilidade técnica - RRT, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

III - Documento de Identidade, RNE ou qualquer outro documento de identificação reconhecido em todo o território nacional e CPF do beneficiado (s) ou CNPJ, caso ser o requerente ser pessoa jurídica;

IV - Comprovante de Residência do (s) beneficiado (s);

V - Certidão negativa de propriedade Expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Nova Redenção-Ba;

VI - Certidões negativas de feitos cíveis e criminais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia e pelo Tribunal Regional Federal - 1ª Região, Seção Judiciária da Bahia.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

VII - Documentos que comprovem a posse ou propriedade do imóvel anterior à 19 de dezembro de 1979, a exemplo de contratos particulares, documentos de posse, declarações do Município, comprovante de pagamentos de tributos ou taxas de água, luz, telefone em nome do beneficiário ou sucedido;

VIII - Descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

IX - Projeto de Regularização Fundiária.

Art.13. Efetivada a abertura do processo administrativo, será dada publicidade do pedido de CRF, que será publicado na imprensa oficial, para que qualquer interessado possa promover impugnação, pelo prazo de 15 (quinze) dias, o que após, sem qualquer impugnação, será consolidado o pedido.

§ 1º. Havendo Impugnação, será concedido um prazo de 15 (quinze dias) para que o beneficiado requerente ofereça resposta. Findo o prazo, a impugnação será decidida pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

§ 2º. Sendo procedente a impugnação, o processo administrativo será indeferido

§3º. Parágrafo Terceiro. Sendo improcedente a impugnação, o processo administrativo será encaminhado para a expedição da CRF.

Art.14. Após constatada a presença dos documentos que viabilizam a expedição da CRF, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária do Município de Nova Redenção-Ba encaminhará o processo para o Chefe do Executivo que lavrará a CRF, podendo ser delegada a referida função.

Parágrafo Único. Constatada a existência dos documentos acima mencionados, a expedição da Certidão de Regularização Fundiária é ato vinculado, sendo defeso a recusa da emissão do referido documento.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

Art. 15. Após a Expedição e entrega da CRF ao beneficiado, o respectivo processo administrativo será encaminhado à Secretaria Municipal de Finanças para que seja procedida a inscrição do imóvel e do(s) contribuinte(s) no cadastro municipal, o que após, será arquivado pelo prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser conduzido ao desfazimento após o transcurso do referido prazo.

Art. 16. O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

I - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - Projeto urbanístico;

V - Memoriais descritivos georreferenciados;

VI - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta lei, quando for o caso;

IX - Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

X - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§ 1º. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - Das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - Das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - Quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - Dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - De eventuais áreas já usucapidas;

VI - Das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - Das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - Das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - De outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 2º. Para fins deste legislação específica, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - Rede de energia elétrica domiciliar;

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

IV - Soluções de drenagem, quando necessário; e

V - Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§ 3º. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

§ 4º. A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial atendendo ao cronograma a ser definido e divulgado pela Secretaria Municipal de Administração.

§ 5º. As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 6º. O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo georreferenciado e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 7º. A planta e o memorial descritivo georreferenciado deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

SUBSEÇÃO III

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 17. O poder público 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.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

§ 1º. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - Planta e memorial descritivo georreferenciado da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários 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.

§ 2º. O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma 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 dos registros anteriores;

II - Domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - Domínio público.

§ 3º. Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 18. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º. Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

§ 2º. O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º. A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º. Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º. A critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º. A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 19. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º. Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o **caput** deste artigo.

§ 2º. Para subsidiar o procedimento de que trata o **caput** deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º. A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover 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.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

§ 4º. Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 20. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º. A averbação informará:

I - A área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II - As matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - A existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º. Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º. Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º. Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º. A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

§ 6º. Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

SUBSEÇÃO IV DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 21. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º. Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

- I - O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II - O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III - Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º. Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º. Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º. Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º. Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 22. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, os Municípios poderão utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

SUBSEÇÃO V DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 23. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Município de Nova Redenção-Ba destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes de baixa renda, do tempo da ocupação e da natureza da posse, desde que não proprietários ou possuidores de outro imóvel, o qual é conversível em direito real de propriedade, após o decurso do prazo de 05 (cinco) anos.

§ 1º. A legitimação de posse poderá ser transferida pelo Município de Nova Redenção-Ba por *causa mortis* beneficiando os sucessores e cessionários do falecido ou por ato *inter vivos*, beneficiando o(a) possuidor(a).

§ 2º. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

Art. 24. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º. Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º. A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 25. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização ou direito adquirido daquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

SUBSEÇÃO VI

DA ARRECADAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Art. 26. O procedimento para a arrecadação, pela Administração Pública Municipal de Nova Redenção-Ba, de imóveis urbanos abandonados, nos termos do art. 1.275, III, e 1.276, caput e §2º, do Código Civil, dar-se-á de acordo com o disposto no presente lei, aplicando-se, nos casos de omissão, as normas previstas no Código de Processo Civil que regulam a herança jacente, art. 1.142 e art. 1.158, no que couber.

Art. 27. Poderá haver a arrecadação de imóvel urbano quando concorrerem às seguintes circunstâncias:

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

I – O imóvel encontrar-se abandonado;

II – O proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

III - Não estiver na posse de outrem.

Parágrafo único. Há presunção de que o proprietário não tem mais intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, não satisfizer os ônus fiscais.

Art. 28. O procedimento será iniciado de ofício pela Secretaria Municipal de Administração ou mediante denúncia formulada.

§1º. A Secretaria Municipal de Administração, fará de imediato, relatório circunstanciado descrevendo as condições do bem.

§2º. A fiscalização municipal lavrará autos de infração à postura do Município.

§3º. Além dos documentos relativos aos autos e diligências previstas no §§1º e 2º deste artigo, o processo administrativo também será instruído com os seguintes documentos:

I – Requerimento ou denúncia que motivou a instauração do procedimento de arrecadação, quando houver;

II – Certidão imobiliária atualizada;

III – Prova do estado de abandono;

IV – Certidão positiva de ônus fiscais.

Art. 29. Atendidas as diligências previstas no art. 21 e evidenciadas as circunstâncias mencionadas no art. 22 deste lei, o Chefe do Poder Executivo Municipal decretará a arrecadação do imóvel, ficando este sob guarda do Município.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

Art. 30. Será dada publicidade à esta lei mediante a publicação da íntegra de seu conteúdo no átrio do prédio da Secretaria Municipal de Administração ou outra forma oficial de publicação, devendo também, ser afixado edital junto ao prédio arrecadado, em local visível.

§ 1º. A publicidade do ato oportunizará o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º. Decorridos 03 (três) meses da data da última publicação em jornal de circulação local, se não manifestada expressamente a intenção do proprietário em manter o bem em seu patrimônio, o bem passará à propriedade do Município de Nova Redenção-Ba na forma do art. 1.276 do Código Civil Brasileiro.

Art. 31. A Procuradoria-Geral do Município de Nova Redenção-Ba adotará, de imediato, as medidas judiciais cabíveis para regularização e registro do imóvel arrecadado na esfera cartorial.

Art. 32. O imóvel arrecadado que passar à propriedade do Município poderá ser empregado diretamente pela Administração Pública Municipal, ou ser objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos ou esportivos e ainda poderá ser destinado à moradia de pessoas comprovadamente carentes.

Art. 33. Os débitos do imóvel em relação ao Município, existentes antes da arrecadação, serão remidos no ato que decretar a passagem do bem para o patrimônio municipal

SUBSEÇÃO VII

DA REGULARIZAÇÃO PELA DOAÇÃO AO MUNICÍPIO

Art. 34. Os proprietários de áreas que foram objeto de ocupações irregulares poderão participar do programa de regularização fundiária de que trata esta Lei, atendidas as seguintes disposições:

I – O terreno deverá ser transferido pelo proprietário ao patrimônio do Município de Nova Redenção-Ba mediante doação, com o objetivo específico de regularização fundiária;

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

II – O Município promoverá a regularização fundiária e das edificações nos termos do disposto na lei n. 13.465/17;

Art. 35. Fica o Município de Nova Redenção-Ba autorizado a receber, por doação, bens imóveis de titulares de loteamentos irregulares e clandestinos, por meio de escritura de doação, após a realização de Termo de Ajustamento de Conduta a ser celebrado pelo Município.

Art. 36. Após abertura do processo administrativo de doação instaurado na Secretaria Municipal de Administração, com os documentos exigidos na presente norma, de acordo com as hipóteses dos arts. 8 e 12 do presente Lei, o processo será instruído e remetido para a CMRF.

Art. 37. Autuado o Processo, será dada publicidade do pedido de Doação para o Município, que será publicado na imprensa oficial, para que qualquer interessado possa promover impugnação, pelo prazo de 15 (quinze) dias, o que após, sem qualquer impugnação, será consolidado o pedido e será concluso para a CMRF.

§ 1º. Havendo Impugnação, será concedido um prazo de 15 (quinze dias) para que o beneficiado requerente ofereça resposta. Findo o prazo, a impugnação será decidida pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

§ 2º. Sendo procedente a impugnação, o processo administrativo será indeferido.

§ 3º. Sendo improcedente a impugnação, o processo administrativo será concluso para a CRFMS.

Art. 38. Após o procedimento contido no art. 22, a CRFMS convocará o requerente doador para celebrar termo de ajustamento de conduta onde ficará estabelecido:

I - Obrigações do DOADOR:

a) Garantia de doação de percentual mínimo de equipamentos públicos, incluindo sistema viário, calçadas, bens de uso comum e áreas desimpedidas, fazendo constar o nome de todos os compromissários compradores de lotes inseridos no imóvel objeto da doação;

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

b) Transferência, por meio de escritura pública de doação de toda a área a ser regularizada, com a finalidade de regularização fundiária, em um prazo de 120 dias;

d) Fornecer todos os mapas e memoriais descritivos das áreas objeto da regularização fundiária, bem como todas as informações necessárias que venham a ser solicitadas pelo Município de Nova Redenção-Ba acerca dessa finalidade;

e) Acolher todas as determinações e medidas técnicas dos órgãos ambientais municipal e estadual;

II - Deveres do Município de Nova Redenção-Ba:

a) Promover, a regularização fundiária do loteamento irregular consolidado, bem como expedir títulos de domínio aos possuidores de lotes desta área, ou, a seu critério, quaisquer outros instrumentos de garantia da propriedade imobiliária;

b) Efetuar efetiva fiscalização sobre o andamento e conformidade das obras de infraestrutura do da área a ser regularizada, conforme os projetos;

c) Efetuar efetiva fiscalização sobre da área a ser regularizada, concedendo a doação dos lotes já consolidados aos atuais possuidores.

Art. 39. Após a regularização da área doada, o Município de Nova Redenção-Ba procederá a Legitimação de posse na forma dos arts. 17 a 19.

SUBSEÇÃO VIII

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 40. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 41. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º. Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 42. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.43. Os Requerimentos de regularização fundiária, em todas as suas modalidades contidas na Lei Federal n. 13.465/17, serão iniciados por meio de requerimento formulado pelos legitimados previstos no art. 5º do presente Projeto de Lei; ou por iniciativa do ente Municipal quando patente for o interesse público.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

§ 1º. A Secretaria Municipal de Administração fará a recepção e a tramitação dos processos e documentos, mediante protocolo, sendo facultado o encaminhamento para outro órgão da Administração Pública Municipal, caso julgue necessário.

§ 2º. O conhecimento e processamento de todo e qualquer requerimento apenas será protocolizado após estarem presentes todos os documentos necessários ao seu processamento.

Art.44. O conhecimento, processamento e expedição de Declarações de Regularidade Fundiária e Certificados de Regularização fundiárias junto ao Município independem do pagamento de qualquer taxa ou contribuição.

Parágrafo único. A existência de débitos perante à Fazenda Municipal não impede o processamento dos pedidos de Regularização Fundiária.

Art. 45. A Secretaria Municipal de Administração colocará à disposição um computador com acesso à internet exclusivamente para que o interessado possa emitir as certidões obtidas por meio da rede mundial de computadores e habilitará os servidores do órgão para auxiliar na emissão das respectivas certidões.

Art. 46. A concessão de novos alvarás de funcionamento, de alvarás de construção, alvarás de habite-se, e autorizações diversas, incidentes sobre imóveis, bem como suas respectivas renovações, fica condicionada à prévia regularização do imóvel.

Art. 47. Os Municípios poderão criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o **caput** deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

§ 2º. Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com conseqüente expedição da CRF.

§ 3º. A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 4º. Os Municípios e o Distrito Federal poderão, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ÁREAS PÚBLICAS

Art. 48. Fica facultado ao Município utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016.

Art. 49. O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, segundo os critérios de avaliação previstos, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante, o qual detém o direito de preferência.

§ 1º. O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses.

§ 2º. Para efeitos desta Lei, considera-se avaliação de imóvel a atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas.

§ 3º. Nos casos de condomínio edifício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

§ 4º. O foreiro que não optar pela aquisição dos imóveis de que trata este artigo permanecerá submetido ao regime enfiteutico, na forma da legislação vigente.

Art. 50. A venda, em quaisquer das modalidades previstas neste artigo, poderá ser parcelada, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor de aquisição, na forma a ser regulamentada em ato do Poder Executivo.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 51. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

Art. 52. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º. O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

- I - Abertura de nova matrícula, quando for o caso;
- II - Abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e
- III - Registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

§ 2º. Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§ 3º. O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 4º. O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 5º. O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

§ 6º. O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, conforme o disposto no art. 31 desta Lei.

§ 7º. O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 53. O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

Art. 54. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 55. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 56. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Art. 57. Os loteamentos irregulares constatados pela Prefeitura até a data da presente Lei, deverão passar por regularização de toda a área, sendo vedada a regularização por parcelamento.

§ 1º. A regularização da área do loteamento é condicionada a doação de equipamentos públicos na forma da Lei Federal nº. 6.766/79.

§ 2º. A Secretaria Municipal de Administração, através de seus órgãos, definirá cronograma de execução das atividades a serem realizadas.

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO

Avenida Nascer do Sol, s/n - Centro - CEP 46.835-000

Fone: (75)3345-2390/3345-2103

CNPJ. 16.245.334/0001-65

Art. 58. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Parágrafo único. A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita pelos Estados na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos.

Art. 59. Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

Art. 60. Para fins de Reurb prevista nessa Lei, o Município poderá firmar convênios de cooperação técnica com os demais entes federados.

Art. 61. Revoga-se todas as disposições anteriores, tendo as situações pertinentes à matéria, reguladas pela presente Lei.

Art. 62. A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita, Nova Redenção - Ba, em 22 de junho de 2021..

Guilma Rita de Cassia Gottschall da Silva Soares
Prefeita de Nova Redenção/BA

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA
 PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO
 Av. Nascer do Sol, S/N – Centro – CEP 46.835-000
 CNPJ 16.245.334/0001-65

LEI Nº 218/2021

Institui o Programa de Recuperação Fiscal (REFIS 2021) do Município de Nova Redenção e da outras providências.

A PREFEITA DE NOVA REDENÇÃO, Estado da Bahia, no uso das atribuições que lhe são atribuídas por Lei, faz saber, que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou e promulgou a seguinte LEI:

Art. 1º. Fica instituído o Programa de Recuperação Fiscal do Município de Nova Redenção – REFIS/Nova Redenção 2021, destinado a promover a regularização de créditos do Município relativos a Impostos, Taxas e Contribuições de Melhoria, ocorridos até 31 de dezembro de 2020, constituídos ou não, inscritos ou não em dívida ativa, ajuizados ou a ajuizar, com exigibilidade suspensa ou não.

Art. 2º. O ingresso no REFIS/Nova Redenção 2021 possibilitará regime especial de consolidação e parcelamento dos débitos fiscais a que se refere o artigo 1º, na forma definida na tabela abaixo:

Percentual de Desconto		
Forma de Pagamento	Juros	Multa
À Vista	100%	100%
Em ate 06 parcelas	95%	95%
Em 12 parcelas	90%	90%
Em 24 parcelas	70%	70%
Em 36 parcelas	40%	40%
Em 48 parcelas	30%	30%
Em 60 parcelas	10%	10%

§ 1º. O valor mínimo da parcela será de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) para pessoa física e R\$ 50,00 (cinquenta reais) para pessoa Jurídica;

§ 2º. Os contribuintes com débitos tributários já parcelados, em refis anteriores, poderão aderir ao REFIS/Nova Redenção 2021, deduzindo-se do número máximo fixado no *caput* deste artigo, o número de parcelas vencidas até a data de adesão.

§ 3º. Tratando-se de débitos tributários inscritos em dívida ativa, objeto de ação executiva, o pedido de parcelamento deverá ser instruído com o comprovante de pagamento das custas judiciais, suspendendo-se a execução até a quitação do parcelamento.

§ 4º. A primeira parcela deverá ser paga no ato do parcelamento.

Av. Nascer do sol, s/n - Nova Redenção-BA . Cep. 46835-000. Tel. (75) 3345 23 90
 email: pmnovaredencao@gmail.com

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO
Av. Nascer do Sol, S/N – Centro – CEP 46.835-000
CNPJ 16.245.334/0001-65

§ 5º. A opção pelo REFIS/Nova Redenção 2021 importa na manutenção dos gravames decorrentes de medida cautelar fiscal e das garantias prestadas nas ações de execução fiscal.

Art. 3º. A adesão ao REFIS/Nova Redenção 2021 implica:

I – na confissão irrevogável e irretroatável dos débitos fiscais;

II – na expressa renúncia a qualquer defesa ou recurso administrativo ou judicial, bem como desistência dos já interpostos, relativamente à matéria cujo respectivo débito queira parcelar;

III – na ciência acerca dos executivos fiscais e respectivos valores, nas hipóteses de ações de execução fiscal pendentes;

IV – aceitação plena e irretroatável de todas as condições estabelecidas;

V – no compromisso de recolhimento dos respectivos tributos do exercício corrente;

VI – não atraso no pagamento de parcelas de REFIS de exercícios anteriores;

Art. 4º. O requerimento de adesão deverá ser apresentado:

I – através de formulário próprio;

II – distinto para cada tributo, com discriminação dos respectivos valores e números das ações executivas, quando existentes;

III – assinado pelo devedor ou seu representante legal com poderes especiais;
e,

IV – instruído com:

a) comprovante de pagamento das custas judiciais e honorários, no caso de execução fiscal;

b) cópia do Contrato Social ou Estatuto, com as respectivas alterações que permitam identificar os responsáveis pela gestão da empresa;

c) instrumento de mandato.

Parágrafo único - O Contribuinte que possuir ação judicial em curso, na qual requer o restabelecimento de sua opção ou a sua reinclusão em outros parcelamentos, deverá, como condição para valer-se das prerrogativas desta Lei, desistir da respectiva ação judicial ou administrativa e renunciar a qualquer alegação de direito sobre a qual se funda a referida

Av. Nascer do sol, s/n - Nova Redenção-BA . Cep. 46835-000. Tel. (75) 3345 23 90
email: pmnovaredencao@gmail.com

Prefeitura Municipal de Nova Redenção



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA REDENÇÃO
Av. Nascer do Sol, S/N – Centro – CEP 46.835-000
CNPJ 16.245.334/0001-65

ação, protocolando requerimento de extinção do processo com resolução do mérito, nos termos Código de Processo Civil, no ato da adesão do parcelamento do REFIS.

Art. 5º. Constitui causa para exclusão do contribuinte do REFIS/Nova Redenção 2021, com a conseqüente revogação do parcelamento:

I – o atraso no pagamento de duas parcelas consecutivas ou quatro parcelas alternadas, relativas aos tributos abrangidos pelo Programa de Recuperação Fiscal;

II – o descumprimento dos termos da presente Lei ou de qualquer intimação ou notificação efetuada no interesse de seu cumprimento;

III – a decretação da falência do sujeito passivo, quando pessoa jurídica;

IV – a cisão, fusão, incorporação ou transformação da pessoa jurídica, exceto se a nova sociedade ou a incorporadora permanecerem estabelecidas no Município e assumirem a responsabilidade solidária ou não do REFIS;

V - a prática de qualquer ato ou procedimento tendente a omitir informações, a dirimir ou subtrair receita do contribuinte optante.

Parágrafo único - A exclusão das pessoas físicas e jurídicas do Refis Municipal implicará na exigibilidade imediata da totalidade do crédito confessado e ainda não pago e, se for o caso, automática execução do débito ou continuidade da dívida já ajuizada, restabelecendo-se, em relação ao montante não pago, os acréscimos legais na forma da legislação aplicável à época da ocorrência dos respectivos fatos geradores.

Art. 6º. O prazo para adesão ao REFIS/Nova Redenção 2021 encerra-se impreterivelmente em 15 de dezembro de 2021.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal de Nova Redenção, Bahia, 22 de junho de 2021.

GUILMA RITA DE CASSIA GOTTSCHALL DA SILVA SOARES
Prefeita Municipal

Av. Nascer do sol, s/n - Nova Redenção-BA . Cep. 46835-000. Tel. (75) 3345 23 90
email: pmnovaredencao@gmail.com