

# Prefeitura Municipal de Souto Soares

Lei



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOUTO SOARES  
Avenida José Sampaio, 08 Centro – Bahia CEP – 46990-000  
CNPJ 13.922.554/0001-98 – Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

LEI N.º 626, de 24 de fevereiro de 2023.

“Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana, no Município de Souto Soares, e cria o Programa “MORAR LEGAL”, e dá outras providências.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SOUTO SOARES, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte:

LEI

## Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no Município de SOUTO SOARES, com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta lei, com a concessão dos CRF – Certificados de Regularidade Fundiária aos ocupantes de assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais.

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 objetivo de regularização;
- IV – articulação com iniciativa pública e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;
- V – estímulo a resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 3º - As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no município de SOUTO SOARES, 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).

§ 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

-----  
Poder Executivo Municipal – Gabinete do Prefeito  
Administração – 2021/2024

# Prefeitura Municipal de Souto Soares



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOUTO SOARES**  
Avenida José Sampaio, 08 Centro – Bahia CEP – 46990-000  
CNPJ 13.922.554/0001-98 – Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

preexistentes às conformações legais e a 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 – Reurb de Interesse Social (Reurb – S): regularização fundiária de interesse social, que visa à 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 – Reurb de Interesse Específico (Reurb - E): regularização fundiária de assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV – Ocupação irregular: aquela decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de imóveis;

V – Projeto de Regularização Fundiária: urbanização de ocupação irregular, promovendo novo projeto de ordenamento especial, 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.

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 Reurb – S** **Da Regularização Fundiária de interesse Social**

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

§1º - Para serem enquadrados dentro da REURB-S, o ocupante e o imóvel deverão atender aos seguintes critérios:

- a) Renda familiar de até 03 (três) salários mínimos;
- b) Somente imóveis residenciais;

-----  
Poder Executivo Municipal – Gabinete do Prefeito  
Administração – 2021/2024

# Prefeitura Municipal de Souto Soares



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOUTO SOARES**  
Avenida José Sampaio, 08 Centro – Bahia CEP – 46990-000  
CNPJ 13.922.554/0001-98 – Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

c) Imóveis com área construída máxima de 70,00 m<sup>2</sup> e área de terreno máxima de 400,00m<sup>2</sup>.

§2º - São critérios de prioridade no enquadramento do programa os seguintes fatores:

- a) Ser beneficiários de programas sociais;
- b) Ter maior número de filhos;
- c) O imóvel ter área construída menor dentre os beneficiários;
- d) O imóvel ter área de terreno menor dentre os beneficiários.

Art. 6º - Observadas as normas previstas nesta lei, naquela que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes 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;
- V – a recuperação ambiental das áreas objetos 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 Município, por meio de seus agentes, poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da 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 Reurb – E** **Da Regularização Fundiária de Interesse Específico**

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. 10º - Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir a implantação, das obras previstas nos projetos de regularização fundiária.

-----  
Poder Executivo Municipal – Gabinete do Prefeito  
Administração – 2021/2024

# Prefeitura Municipal de Souto Soares



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOUTO SOARES  
Avenida José Sampaio, 08 Centro – Bahia CEP – 46990-000  
CNPJ 13.922.554/0001-98 – Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

Art. 11º - A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão Termo de Compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantira força de título executivo extrajudicial.

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

Art. 13 – Quando aplicável a alíquota do Imposto sobre a transmissão Intervivos – ITBI, será de 0,5% (meio por cento), nas transmissões dos processos da Reurb E - Regularização Fundiária de Interesse Específico.

### Capítulo III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 14 - 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 público 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;

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 – 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.

-----  
Poder Executivo Municipal – Gabinete do Prefeito  
Administração – 2021/2024

# Prefeitura Municipal de Souto Soares



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOUTO SOARES  
Avenida José Sampaio, 08 Centro – Bahia CEP – 46990-000  
CNPJ 13.922.554/0001-98 – Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

§ 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 público 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 seguintes critérios:

- a) O imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município;
- 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 do Órgão Municipal competente, definido em ato regulamentador.

§ 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. 15 - 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. 16 - 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 à sua regularização.

§ 2º - Na omissão do titular do domínio da área irregularmente ocupada, o 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.

-----  
Poder Executivo Municipal – Gabinete do Prefeito  
Administração – 2021/2024

# Prefeitura Municipal de Souto Soares



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOUTO SOARES**  
Avenida José Sampaio, 08 Centro – Bahia CEP – 46990-000  
CNPJ 13.922.554/0001-98 – Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

Art. 17 – 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 um quilometro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização.

II – Proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

- 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, 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;
- 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 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 sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes;
- d) do perímetro, área, coordenadas 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 georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) Descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra;

-----  
Poder Executivo Municipal – Gabinete do Prefeito  
Administração – 2021/2024

# Prefeitura Municipal de Souto Soares



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOUTO SOARES  
Avenida José Sampaio, 08 Centro – Bahia CEP – 46990-000  
CNPJ 13.922.554/0001-98 – Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

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

§ 1º - O projeto de regularização do 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. 16, desta lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, cabendo ao município decidir, em cada caso solicitado, sobre a concessão desse benefício.

Art. 18 - Os critérios e procedimentos de enquadramento, análise e aprovação do projeto de regularização urbana e, demais especificações técnicas deste Programa, serão regulamentados por decreto.

Art. 19 – O título outorgado ao beneficiário oriundo da regularização fundiária deverá ser expedido preferencialmente em nome da mulher ocupante do imóvel objeto da regularização.

Art. 20 - A regularização das ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador juntos aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 21 – Deverá ser instituída comissão de acompanhamento e controle da implantação da Reurb no Município de Souto Soares.

Art. 22 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias, em especial a Lei 552/2018 de 23 de novembro de 2018.

Souto Soares/Ba, 24 de fevereiro de 2023 – 15ª Legislatura

ANDRÉ LUIZ SAMPAIO CARDOSO  
= Prefeito Municipal =

---

Poder Executivo Municipal – Gabinete do Prefeito  
Administração – 2021/2024