



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUMADO

ESTADO DA BAHIA
CNPJ/MF Nº 14.105.704/0001-33
Praça Cel. Zeca Leite, nº 415 – Centro
CEP: 46100-000 – Brumado-BA



DECRETO Nº 5.929, DE 05 DE ABRIL DE 2023.

Regulamenta os procedimentos administrativos para efetivo cumprimento da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e de outros instrumentos normativos que regem a Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BRUMADO-BA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 73 da Lei Orgânica do Município e,

CONSIDERANDO o direito fundamental à moradia, previsto no art. 6º, da Constituição Federal, bem como o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

CONSIDERANDO a autonomia municipal como ente federado, respaldada na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a qual confere institucionalidade dos projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB–S;

CONSIDERANDO as irregularidades históricas de ocupação de expansão urbana do Município, que comprometem os padrões de desenvolvimento urbano e trazem insegurança jurídica às famílias moradoras dessas áreas, impossibilitadas de promoverem a titulação de suas posses;

CONSIDERANDO que os parcelamentos implantados no Município em função do quadro de irregularidade apresentam diversas desconformidades com elementos que dificultam sua formalização legal nas diretrizes convencionais;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 dispõe sobre o desenvolvimento urbano onde as Regularizações Fundiárias de Interesse Social e de Interesse Específico assumem papel de destaque estabelecendo fatores de excepcionalidade para a regularização desses núcleos informais urbanos;

CONSIDERANDO que as ações de regularização fundiária, entendida de forma ampla, buscam transformar gradativamente por meio de cronogramas de obras, a realidade de nosso Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUMADO

ESTADO DA BAHIA
CNPJ/MF Nº 14.105.704/0001-33
Praça Cel. Zeca Leite, nº 415 – Centro
CEP: 46100-000 – Brumado-BA



CONSIDERANDO que a existência de irregularidades implica em condição de insegurança permanente, e que, além de um direito social, a moradia regular é condição para a concretização integral de outros direitos constitucionais, em especial, o patrimônio cultural relativo ao modo de vida da população;

CONSIDERANDO que o imóvel já pertence ao regularizando, e que este procedimento visa tão somente outorgar-lhe a propriedade, não implicando em qualquer venda de bens.

DECRETA:

Art. 1º - Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária denominado “REGULARIZAÇÃO BRUMADO”, abrangendo todo o território deste Município.

Art. 2º - O presente decreto estabelece os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – Reurb de núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados no Município de Brumado, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018, de 15 de março de 2018 e demais leis federais e estaduais que tratam da regularização fundiária urbana.

Art. 3º - A Reurb dos núcleos urbanos informais deverá submeter-se aos princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano previstos no Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, entre eles:

- I - a função social da cidade;
- II - a função social da propriedade urbana e da posse;
- III - a equidade e a inclusão social e territorial;
- IV - o direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrados;
- V - a gestão democrática da cidade.

Art. 4º - Tem-se, para efeitos desta Lei, as seguintes definições para núcleo urbano:

I - núcleo urbano: o assentamento humano ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, com no



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUMADO

ESTADO DA BAHIA
CNPJ/MF Nº 14.105.704/0001-33
Praça Cel. Zeca Leite, nº 415 – Centro
CEP: 46100-000 – Brumado-BA



mínimo 10 unidades imobiliárias, desde que com área inferior à fração mínima da de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

§ 1º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

§ 2º A Reurb promovida sobre núcleos urbanos preexistentes a esta Lei dispensará 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 edílios.

§ 3º Serão indeferidos os pedidos que utilizarem o requerimento do Reurb como sucedâneo do procedimento de usucapião.

Art. 5º - Para os fins deste decreto, consideram-se:

I - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S): procedimento aplicável ao núcleo urbano para fins de moradia, ocupado predominantemente por população de baixa renda e classificado pelo Município como de interesse social, nos termos do art. 38 desta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUMADO

ESTADO DA BAHIA
CNPJ/MF Nº 14.105.704/0001-33
Praça Cel. Zeca Leite, nº 415 – Centro
CEP: 46100-000 – Brumado-BA



II - Infraestrutura Essencial: infraestrutura a ser executada no âmbito da Reurb, antes da expedição da Certidão de Regularização Fundiária, ou mediante apresentação de termo de compromisso de execução de obras acompanhado de cronograma, quando as obras forem pontuais, não caracterizando urbanização integral e desde que não haja alteração do parcelamento;

III - Beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

IV - Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, urbanística, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico;

V - Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento que certifica a aprovação da Reurb, constituído pelo Projeto de Regularização Fundiária e, sempre que possível, acompanhado da listagem dos beneficiários com a respectiva indicação dos direitos reais que lhes são atribuídos, ainda que parcial, bem como pelo termo de compromisso de execução de obras e cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, quando for necessário, além de outras exigências apontadas pelo Projeto de Regularização Fundiária.

Art. 6º - A Prefeitura Municipal de Brumado atuará nos casos de Reurb-S como agente promotor, desde que os núcleos estejam inseridos no planejamento, cabendo elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção, dentre eles:

I - o Projeto de Regularização Fundiária, com todos os estudos técnicos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - cadastramento dos beneficiários do núcleo urbano a serem atendidos pela regularização, com elaboração da respectiva listagem;

III - os atos para registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF da Reurb-S, junto à respectiva Serventia de Registro de Imóveis.

§ 1º Nos casos de núcleos com incidência ambiental determinar a elaboração do Estudo Técnico Ambiental que subsidie a aprovação ambiental da Reurb.

§ 2º Nos casos em que se verificar a existência de risco e/ou necessidade de obras de urbanização, nos núcleos de Reurb-S, o processo será encaminhado ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUMADO

ESTADO DA BAHIA
CNPJ/MF Nº 14.105.704/0001-33
Praça Cel. Zeca Leite, nº 415 – Centro
CEP: 46100-000 – Brumado-BA



órgão técnico da Prefeitura Municipal de Brumado responsável para vistoria, avaliação e indicação no planejamento estratégico.

§ 3º A Reurb de núcleos informais em que se constatar áreas de risco e/ou necessária urbanização integral deverá ter as correspondentes medidas de urbanização inseridas em pauta no planejamento estratégico.

Art. 7º - O procedimento da Reurb deverá observar as seguintes fases:

I - requerimento do legitimado ou sua instauração de Ofício pelo prefeito Municipal;

II - autuação do processo administrativo;

III - análise preliminar com emissão de documento de diretrizes e prazo para cumprimento;

IV - análise para a classificação em Reurb-S ou indeferimento;

V - análise de mérito e elaboração dos elementos técnicos;

VI - notificação dos proprietários, dos confrontantes e eventuais terceiros interessados, conforme previsto nesta Lei;

VII - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;

VIII - elaboração do estudo técnico ambiental com emissão de parecer sobre a viabilidade da regularização, exclusivamente nos casos de núcleos com incidência ambiental;

IX - saneamento do processo, com emissão de “comunique-se”, se for o caso;

X - decisão do prefeito aprovando Projeto de Regularização Fundiária, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

XI - expedição da CRF pelo órgão competente pela Reurb, acompanhada da listagem de titulação, se for o caso;

XII - registro da CRF junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;

XIII - despacho declarando o cumprimento do Termo de Compromisso de Execução de Obras, quando estiver acompanhado de laudo de vistoria.

§ 1º O despacho previsto no inciso X do caput deste artigo conterá:

I - declaração de que as notificações dos proprietários, confrontantes e terceiros interessados foram realizadas;

II - indicação da necessidade ou não da execução de obras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUMADO

ESTADO DA BAHIA
CNPJ/MF Nº 14.105.704/0001-33
Praça Cel. Zeca Leite, nº 415 – Centro
CEP: 46100-000 – Brumado-BA



III - aprovação da constituição dos direitos reais em favor dos beneficiários, se for o caso;

IV - determinação da expedição ou indeferimento da CRF.

§ 2º A fixação da modalidade da Reurb de núcleo urbano informal consolidado preexistente a esta Lei por quaisquer dos legitimados garante aos ocupantes das áreas públicas a serem regularizadas a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até a conclusão da Reurb, excetuadas eventuais remoções necessárias à implantação da infraestrutura essencial e/ou obras complementares de urbanização do núcleo urbano informal, desde que tecnicamente justificadas.

§ 3º Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple as características do núcleo urbano informal consolidado.

Art. 8º - A Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) será efetuada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal e será aplicável aos núcleos urbanos de vinculação ou aos núcleos urbanos para fins de moradia ocupados, predominantemente, por população de baixa renda.

Parágrafo Único - Serão considerados de baixa renda, para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S (art. 13, I, da Lei Federal nº 13.465/2017), a pessoa natural que não possua renda familiar mensal superior a 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 9º - O Projeto de Regularização Fundiária será composto no mínimo por:

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 indicará no perímetro da área as construções, o sistema viário, os equipamentos urbanos, a infraestrutura urbana, os acidentes geográficos, as áreas vazias, os confrontantes, as testadas do lado oposto do viário e os demais elementos caracterizadores do núcleo urbano a ser regularizado;

II - estudo da situação fundiária do núcleo urbano, dados cadastrais existentes, ações judiciais e legislações incidentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUMADO

ESTADO DA BAHIA
CNPJ/MF Nº 14.105.704/0001-33
Praça Cel. Zeca Leite, nº 415 – Centro
CEP: 46100-000 – Brumado-BA



III - planta do perímetro do núcleo urbano com a sobreposição das matrículas e/ou transcrições atingidas quando possível e indicação dos confrontantes;

IV - estudo preliminar da condição urbanística, ambiental e situações de risco;

V - diagnóstico da situação jurídico-fundiária, social, urbanística e ambiental do núcleo urbano a ser regularizado;

VI - estudo técnico da situação de risco, quando for o caso;

VII - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

VIII - propostas de solução para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

IX - projeto urbanístico, nos termos do art. 31 desta Lei;

X - cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando necessárias;

XI - termo de compromisso assinado pelo legitimado proponente da Reurb assumindo a execução do cronograma definido no inciso X deste artigo;

XII - proposta de execução do Projeto de Regularização Fundiária por etapas, quando for o caso.

Art. 10 - Será instituída a comissão de Regularização Fundiária por ato do Prefeito e tem por objetivo a condução do procedimento administrativo de regularização fundiária urbana (Reurb) no âmbito municipal, cabendo ao seu presidente a coordenação dos trabalhos.

Art. 11 - Constituem atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

I – estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária;

II – conduzir os processos de Reurb no âmbito da administração municipal;

III – produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de Reurb;

IV – mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de Reurb;

V – auxiliar na confecção da decisão de conclusão do procedimento, a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUMADO

ESTADO DA BAHIA
CNPJ/MF Nº 14.105.704/0001-33
Praça Cel. Zeca Leite, nº 415 – Centro
CEP: 46100-000 – Brumado-BA



VI – fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;

VII – assessorar o prefeito nas demandas relativas à regularização fundiária;

VIII - dar publicidade aos atos e decisões da Comissão.

Parágrafo Único - O Município, por meio da Comissão de Regularização Fundiária, orientará e assistirá aos que precisarem, esclarecendo acerca do procedimento e da documentação necessária para a regularização e conseqüente registro imobiliário.

Art. 12 - As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada por meio do registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto 9.310/2018.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização, assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, que contenha o perímetro da área a ser regularizada, as subdivisões das quadras, dos lotes e das áreas públicas, com as dimensões e a numeração dos lotes, os logradouros, os espaços livres e as outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou o RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

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

III - documento expedido pelo Município, o qual ateste que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e que está integrado ao Município;

IV - documento expedido pelo Município, o qual ateste que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e de que está integrado à cidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUMADO

ESTADO DA BAHIA
CNPJ/MF Nº 14.105.704/0001-33
Praça Cel. Zeca Leite, nº 415 – Centro
CEP: 46100-000 – Brumado-BA



§ 2º A apresentação da documentação prevista no §1º dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, do estudo técnico ambiental, da CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças, ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

§ 3º O registro do parcelamento das glebas previsto neste artigo poderá ser feito por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente.

Art. 13 - Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666/93:

I - autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional;

II - avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

Parágrafo Único. Na venda direta prevista no art. 84 da Lei nº 13.465/2017, será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado na alienação.

Art. 14 - As áreas de propriedade do poder público registradas no Cartório de Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017 e homologado pelo juiz.

Art. 15 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Brumado, em 05 de abril de 2023.

EDUARDO LIMA VASCONCELOS
Prefeito Municipal
(Assinado Eletronicamente)



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: DCEC-E59B-75E2-7409

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ EDUARDO LIMA VASCONCELOS (CPF 143.XXX.XXX-04) em 05/04/2023 10:36:52 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://brumado.1doc.com.br/verificacao/DCEC-E59B-75E2-7409>