DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

Prefeitura Municipal de Potiraguá - BA

Quarta-Feira, 19 de Junho de 2019 - Edição nº 400

SUMÁRIO

- LEI ORDINARIA N° 023/2019: "Define o perímetro urbano do Município de Potiraguá – Bahia cria Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e dá outras providências."

- LEI ORDINARIA Nº 024/2019: “INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) NO MUNICÍPIO DE POTIRAGUÁ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

- LEI ORDINARIA Nº 025/2019: “Autoriza o Executivo a alienar a área de terra do Patrimônio Público e dá Outras Providências”.

- LEI ORDINARIA Nº 026/2019: “Autoriza o Poder Executivo a efetuar a regularização fundiária de imóveis de propriedade do município de Potiraguá com ocupação por terceiros, para atender a fins de interesse social na forma que indica e das outras providências.”

- LEI ORDINARIA Nº 027/2019: “Autoriza o desdobro de lotes de terrenos urbanos, que especifica, permite a regularização de lotes irregulares e determina outras providências”.

Esta edição está assindada digitalmente com certificação digita emitida pela Certsign nos termos do Decreto 2.200/01 que instituiu a estrutura de chaves públicas (ICP-Brasil) e encontra-se disponível no site www.potiragua.ba.gov.br no link "Diário Oficial" podendo ser validada neste mesmo endereço eletrônico com a utilização do nº de autenticação que consta no rodapé de cada uma das páginas.

Nº de autenticação: 2124B45278-778FB44D6A-8FA7745892-AD0622A62E

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ
Construindo uma nova história

LEI ORDINARIA Nº 023/2019

Potiraguá-Bahia, em 19 de junho de 2019.

"***Define o perímetro urbano do Município de Potiraguá – Bahia cria Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e dá outras providências*".**

O Prefeito Municipal de Potiraguá, Bahia**,**

O Povo do Município de Potiraguá, por seus representantes, decretou e eu, em seu nome, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece o perímetro dos distritos e demais área urbanas que compõem o Município de Potiraguá, Estado da Bahia.

Parágrafo único - Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Município: É ente jurídico e político, com poder de autogoverno, autoadministração e auto-organização, dotado de competência legislativa e integrante da federação brasileira.

II - Cidade: É um núcleo urbano que concentre processo econômico não-agrícola e que se configure como sede do Governo Municipal.

III - Zona Urbana: é o perímetro urbano definido por lei municipal, em que se observa a existência de pelo menos dois dos melhoramentos indicados no § 1º do art. 32 do Código Tributário Nacional, construídos ou mantidos pelo Poder Público.

IV - Zona Rural: área situada fora dos perímetros urbanos legalmente instituídos.

V - Sede do Município: Equivale à noção de cidade, também denominado distrito-sede.

VI - Perímetro Urbano: é a linha limítrofe das zonas urbanas fixadas por Lei Municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ
Construindo uma nova história

Art. 2º As áreas urbanas estabelecidas nesta Lei serão objeto de zoneamento urbano, no âmbito da Legislação Urbanística Básica.

Parágrafo único – As Zonas de Expansão Urbana, estabelecidas pelo plano diretor e pela Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, estão inseridas nos perímetros urbanos do Município de Potiraguá.

Art. 3º Ficam as zonas urbanas do Município de Potiraguá divididas da seguinte forma:

I - Zona Urbana da Sede Municipal;

II - Zona Urbana do Distrito de Gurupá-Mirim;

III - Zona Urbana do Distrito de Itaimbé.

Art. 4º São consideradas áreas urbanas do Município de Potiraguá:

I - o perímetro definido no espaço territorial da sua Sede Municipal, que tem como marco inicial a Praça da Prefeitura do Município e expansão em um raio de 1.150 (mil cento e cinquenta) metros de distância, com as seguintes coordenadas geográficas: Latitude 15°35'38,82" S; Longitude 39°52'27,33" O; coordenadas UTM: E(Este) 406.272,1031 metros; N(Norte) 8.275.768,0955 metros, nos termos da “Imagem 1” do Anexo Único.

II - o perímetro definido no espaço territorial do Distrito de Gurupá-Mirim, que tem como marco inicial o centro da Quadra de Futsal e expansão em um raio de 250 (duzentos e cinquenta) metros de distância, com as seguintes coordenadas geográficas: Latitude 15°41'55,45" S; Longitude 39°37'26,74" O; coordenadas UTM E(Este) 433.126,8855 metros; N(Norte) 8.264.289,7422 metros, nos termos da “Imagem 2” do Anexo Único.

III - o perímetro definido no espaço territorial do Distrito de Itaimbé, que tem como marco inicial o centro da Praça da Bíblia e expansão em um raio de 700 (setecentos) metros de distância, com as seguintes coordenadas geográficas: Latitude 15°44'21,41" S; Longitude 39°32'52,11" O; coordenadas UTM E(Este) 441.312,9592 metros; N(Norte) 8.259.827,5027 metros, nos termos da “Imagem 3” do Anexo Único.

Parágrafo único: Fazem parte desta Lei o conjunto de mapas descritos no Anexo Único, nos quais consta a representação cartográfica das descrições realizadas neste artigo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

Art. 5º A propriedade que for cortada pelo perímetro somente terá como urbana a área englobada por este zoneamento, salvo se a parte remanescente do terreno possuir área não superior a fração mínima de parcelamento do solo rural, hipótese em que a propriedade poderá ser considerada, no todo, como urbana.

Art. 6º Assentamentos isolados, com ocupação consolidada há mais de 05 (cinco) anos, não abrangidas por esta Lei, poderão ser consideradas Áreas Urbanas Isoladas.

Art. 7º Quaisquer alterações nos perímetros urbanos, assim como a criação de novas áreas urbanas, deverão ocorrer mediante lei municipal específica, e deverão:

I – ser compatíveis com as diretrizes constantes no Plano Diretor; e

II – atender o disposto no Estatuto da Cidade, em especial o art. 42-B.

Art. 8º Ficam delimitadas como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS as áreas descritas no artigo 4º desta Lei.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições contrárias.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ, EM 19 DE JUNHO DE 2019.

JORGE PORTO CHELES
PREFEITO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

LEI ORDINARIA Nº 024/2019

Potiraguá-Bahia, em 19 de junho de 2019

"INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) NO MUNICÍPIO DE POTIRAGUÁ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O Prefeito Municipal de Potiraguá, Bahia**;**

O Povo do Município de Potiraguá, por seus representantes, decretou e eu, em seu nome, promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1° - Ficam instituídas as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (**Reurb**) no Município de Potiraguá, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de acordo com os critérios contidos nesta Lei combinados com a Lei Federal nº 13.465/2017 e suas posteriores alterações, demais leis e regulamentos Federal, Estadual e Municipal.

§ 1º. O Executivo Municipal formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 2º. A **Reurb** promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º - Constitui objetivo da **Reurb**:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a

melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e Sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º - Para fins desta Lei, consideram-se:

I - **núcleo urbano**: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

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;

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

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.

IV - **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)**: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

V - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VI - **ocupante**: **aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal**, com ou sem edificação, **de terras públicas** ou privadas em núcleos urbanos informais.

Art. 4º - Para fins da **Reurb,** ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público e ao tamanho mínimo dos lotes a serem regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios, previstos pelas legislações Federal, Estadual e Municipal.

Art. 5º - A **Reurb** 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.

§ 1º - Na **Reurb,** fica admitido o uso misto de atividades e de modalidades em núcleos urbanos informais, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º - Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

Art. 6º - Serão considerados de baixa renda, para fins de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), o beneficiário que receba até (1/2) um e meio salário mínimo por família.

§ 1º - O beneficiário deve demonstrar sua condição por meio de comprovação de sua inscrição em um dos programas sociais do Governo Federal (ex. Programa Bolsa Família, Tarifa Social de Energia Elétrica), bem assim através dos comprovantes de renda do titular e demais membros da família.

§ 2º – Também será considerado de baixa renda o beneficiário que tenha algum integrante da família que receba o Benefício de Prestação Continuada (BPC – LOAS), desde que residam no mesmo domicílio.

Parágrafo único. A análise e relatório da renda familiar para enquadramento na modalidade **Reurb-S** será feito e assinado por profissional da área de Assistência Social.

Art. 7º - Documentos básicos necessários a serem apresentados pelo beneficiário no caso de **Reurb-S**:

I – Formulário devidamente preenchido, fornecido pela Prefeitura Municipal;

II – Cópia da Guia de Arrecadação do IPTU **se houver**;

III - Cópia dos Títulos, Contrato de Compra e Venda, Recibo ou documento equivalente à aquisição do imóvel, **se houver**;

IV - Cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, e cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

V - Comprovantes de endereço (luz, água ou telefone);

VI - Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VII - Comprovantes de renda do titular e dos demais membros família;

VIII – Comprovante de inscrição em programa social do Governo Federal (ex. Bolsa Família);

IX - Declaração positiva ou negativa de propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

§1º. Apenas será concedida a **Reurb-S** quando o terreno não ultrapassar 125m², a obra de construção civil residencial, se houver, não ultrapassar 70m², e seja, cumulativamente, unifamiliar, destinada a uso próprio, do tipo econômica, executada sem mão-de-obra remunerada, cujo proprietário ou dono da obra seja pessoa física, sendo tudo isso declarado expressamente, sob pena de responsabilização civil, penal e administrativa.

§2º. O Município promoverá assistência aos beneficiários para esclarecimentos e facilitação na preparação da documentação necessária para a regularização e consequente registro imobiliário.

Art. 8º - Poderá ser objeto de **Reurb**, em área pública ou privada, as áreas ocupadas com finalidade não residencial, quando reconhecido em ato do poder executivo o interesse público de sua ocupação.

Art. 9º - A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, mediante decreto, do **projeto de regularização fundiária,** bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

Parágrafo único – O projeto de Regularização Fundiária relativo à primeira Reurb – E deste Município será denominado "**POTIRAGUÁ TERRA LEGAL".**

CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I
Disposições Gerais

Art. 10. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes. Caso o imóvel pertença ao Município, o Município se manifestará na condição de titular do direito de propriedade, concordando com o pedido apresentado, bem como na condição de confrontante, se também for proprietário dos imóveis confrontantes;

III - elaboração do projeto de Regularização Fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade do Chefe do Poder Executivo Municipal, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da Certidão de Regularidade Fundiária (CRF) pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado, perante o(a) oficial(a) do cartório de registro de imóveis competente.

Art. 11. Compete ao Município nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III - emitir a CRF.

§ 1º. Apresentado o requerimento pelo possuidor, o Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 2º. A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 12. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º. Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 dias úteis, contado da data de recebimento da notificação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

§ 3º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei nº 13.465/2017.

§ 4º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º. A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital no Diário Oficial do Município, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º. A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1o e 4o deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

Art. 13. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados, ou mediante portaria, caso o legitimado seja o próprio Município.

Art. 14. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade do Município, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Seção II
Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 15. Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e o Município, 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.

§ 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.

Seção III
Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 16 – O projeto de regularização fundiária conterá, 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;

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

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

Parágrafo único. 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.

Art. 17. 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;

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

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.

§ 1º. Para fins desta Lei, 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;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

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

§ 2º - A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º - 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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

§ 4º. O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização no ano que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º. A planta e o memorial descritivo 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.

Art. 18. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 19. Na Reurb-E, no projeto de regularização fundiária serão indicados os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º. Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 20. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º. Na hipótese do *caput* deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º. Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Seção IV
Da Conclusão da Reurb

Art. 21. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 22. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária, 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.

CAPÍTULO IV
DOS INSTRUMENTOS DA REURB

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

Seção I
Da Compra e Venda

Art. 23 - 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.

§ 1º. A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com a Fazenda Pública Municipal.

§ 2º. A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário no Setor de Cadastro e Tributação.

§ 3º. O imóvel objeto da venda direta de que trata este artigo ficará alienado fiduciariamente ao Município até sua quitação integral.

Art. 24 – São documentos básicos necessários a serem apresentados pelo beneficiário:

I – Formulário devidamente preenchido, fornecido pela Prefeitura Municipal, onde seja declarado o preenchimento do disposto no art. 24;

II – Cópia da Guia de Arrecadação do IPTU **se houver**;

III - Cópia dos Títulos, Contrato de Compra e Venda, Recibo ou documento equivalente à aquisição do imóvel**, se houver**;

IV - Cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, e cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

V - Comprovantes de endereço (luz, água ou telefone);

VI - Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VII - Declaração positiva ou negativa de propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. O Município promoverá assistência aos beneficiários para esclarecimentos e facilitação na preparação da documentação necessária para a regularização e consequente registro imobiliário.

Art. 25. Poderão apresentar os documentos indicados no artigo 24 acima, aquele que, SEM OPOSIÇÃO DO PODER PÚBLICO, tenha posse de terreno urbano pertencente ao Município, com área não superior a 300m² (trezentos metros quadrados), devidamente inscrito no cadastro municipal de imóveis até 22/12/2016, e que esteja efetivamente no exercício dessa posse até a data de publicação dessa lei, podendo obter a propriedade da área ocupada, mediante Escritura Pública de Compra e Venda assinada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, desde que cumpridas as seguintes exigências:

I – Detenha, sem qualquer oposição, a efetiva posse da área de terreno na data da publicação desta Lei, comprovando que esta se iniciou antes de 22/12/2016 e foi-lhe alienada ou a seu antecessor pelo Poder Executivo, o que se pode demonstrar mediante quaisquer espécies de prova, inclusive testemunhal;

II – Requeira o reconhecimento de sua posse e a outorga da propriedade da área ao Chefe do Executivo, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da publicação da presente Lei, anexando ao requerimento a prova testemunhal que possuir, ou a relação de testemunhas que do fato souberem, quanto à posse e a sua origem;

III – Recolha aos cofres municipais a taxa para fins de sua medição e demarcação em valor equivalente a 0,57 (cinquenta e sete centavos) por metro quadrado.

§ 1º. A taxa de que trata o inciso III desse artigo será recolhida aos cofres municipais sob a denominação orçamentária de receitas diversas.

§ 2º. O valor da taxa de medição e demarcação poderá ser reduzido em até 50% (cinquenta por cento) àqueles que possuírem renda menor que um salário mínimo, que não possa arcar com seu pagamento integral, sem prejuízo do sustento próprio e/ou de sua família.

§ 3º. A comprovação de renda, ou a ausência desta, poderá ser feita mediante declaração de próprio punho assinada pelo interessado, acompanhado de cópia da CTPS e da declaração de duas testemunhas.

Art. 26. O preço de venda será fixado com base na certidão de valor venal expedida pelo Município.

§ 1º. O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput deste artigo será de, no máximo, doze meses.

Art. 27 - O requerimento de que trata o inciso II do artigo 25, será submetido à apreciação do chefe do Executivo, que orientará o interessado a procurar o Tabelionato de Notas para lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.

Art. 28 - Somente obterá a Escritura de Compra e Venda da propriedade da área possuída, o beneficiário que preencher os requisitos desta lei.

Art. 29 - As despesas de tributos, de transferência intervivos, taxas administrativas para avaliação e emolumentos para a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda de que trata essa seção, bem como quaisquer outras despesas incidentes, correrão a exclusiva conta do beneficiário adquirente.

Seção II
Da Legitimação Fundiária

Art. 30 - 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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

§ 3º - Na Reurb-s de imóveis públicos, o Município, quando titular do domínio, fica autorizado a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 4º. 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.

§ 5º. 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.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 31 – O Poder Executivo Municipal poderá criar preço público para custeio das despesas oriundas com a **Reurb-E**.

Art. 32 – Serão isentos de taxas e preços públicos os beneficiários da **Reurb-S**.

Art. 33 – O Chefe do Poder Executivo regulamentará essa Lei, naquilo que não for autoaplicável, no prazo de até 60 (sessenta) dias de sua publicação.

Art. 34 – Aplica-se subsidiariamente a esta Lei, as normas contidas nas Leis e Regulamentos Federal e Estadual, atinentes à Regularização Fundiária Urbana (**Reurb**).

Art. 35 - Integram a presente Lei os Anexos **I** e **II**.

Art. 36 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICIPIO DE POTIRAGUÁ, EM 19 DE JUNHO DE 2019.

JORGE PORTO CHELES
PREFEITO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ
Construindo uma nova história

LEI ORDINARIA Nº 025/2019

POTIRAGUÁ-BAHIA, EM 19 DE JUNHO DE 2019

Mensagem de veto

"Autoriza o Executivo a alienar a área de terra do Patrimônio Público e dá Outras Providências".

O Prefeito Municipal de Potiraguá, Bahia**,**

O Povo do Município de Potiraguá, por seus representantes, decretou e eu, em seu nome, promulgo a seguinte Lei:

Artigo1º Fica o Executivo autorizado a alienar área de terra do Patrimônio Público do Perímetro Urbano da sede e seus Distritos de Gurupá-Mirim e Itaimbé.

§ 1º Fica desafetada as áreas urbanas consolidadas informais no perímetro urbano da sede do município e seus distritos de Gurupá-Mirim e Itaimbé.

§ 2º O valor do m² (metro quadrado) obedecerá aos seguintes requisitos.

	Valor Máximo	Valor Mínimo
Áreas Nobres	R$ 50,00	R$ 10,00
Demais Áreas	R$ 20,00	R$ 1,00

§ 3º Ato do Poder Executivo definirá as áreas nobres e demais áreas, bem como os critérios

para a graduação dos valores a serem cobrados.

§ 4° Nas hipóteses de terrenos outrora doados, e os ainda não regularizados, o Município poderá retornar o domínio e efetuar a alienação em valores mínimos simbólicos de R$ 1,00 (um real) o valor do metro quadrado.

Inciso I - VETADO

§ 5º Fica o Executivo autorizado a discriminar os critérios de avaliação dos imóveis no prazo de máximo de 60 dias da publicação desta lei.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

Artigo 2º - A alienação de que trata o art. 1º. desta Lei, objetiva a regularização da propriedade e da posse das áreas edificadas ou ocupadas por particulares.

Artigo 3º Constará do instrumento de alienação cláusula obrigatória de construção do imóvel, na área alienada, no prazo de até 03 (três) anos, sob pena de reversão da propriedade do bem ao domínio público.

Parágrafo único - Constará na escritura a referida clausula e, caso não seja implementado o ônus, ocorrerá a reversão do bem.

Artigo 4º A forma da alienação e o procedimento adotado pela Administração Pública serão regulamentados por ato do Executivo Municipal.

Artigo 5º Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICIPIO DE POTIRAGUÁ

JORGE PORTO CHELES
PREFEITO MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ
PODER LEGISLATIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

LEI ORDINARIA Nº 026/2019

POTIRAGUÁ-BAHIA, EM 19 DE JUNHO DE 2019.

"Autoriza o Poder Executivo a efetuar a regularização fundiária de imóveis de propriedade do município de Potiraguá com ocupação por terceiros, para atender a fins de interesse social na forma que indica e das outras providências.".

O Prefeito Municipal de Potiraguá, Bahia**;**

O Povo do Município de Potiraguá, por seus representantes, decretou e eu, em seu nome, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizada a efetuar a regularização fundiária com a doação de títulos de propriedade dos imóveis urbanos ocupados por terceiros desprovidos das referidas Escrituras Públicas, na sede do Município e no Distrito de Itambé, desde que o requerente comprove a posse de imóvel há mais de 02 (dois) anos;

Parágrafo Único – O Poder Executivo não poderá fornecer o Título de Propriedade de Imóveis Urbanos que seja objeto de disputa judicial até que seja deferido judicialmente o verdadeiro proprietário.

Art. 2º - O reconhecimento da propriedade prevista nesta lei tem por finalidade proporcionar aos beneficiários, as condições necessárias para proceder a devida regularização dos respectivos imóveis junto aos competentes cartórios locais

Art. 3º - Os beneficiários dos imóveis, do que trata o artigo anterior, não farão jus à devida Escritura Pública, sem que a propriedade não esteja devidamente murada, dentro dos padrões do Código de Postura do Município

Art. 4º - O donatário ficará responsável por todos os encargos e tributos decorrentes do imóvel e da doação, responsabilizando-se pelo adimplemento de todos estes encargos, taxas e tributos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo Único – O atraso nos encargos pelo prazo superior a um ano configurará razão para o município acionar judicialmente o proprietário para pagamento dos tributos no prazo de 30 (trinta) dias

Art. 5º - Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogados as disposições em contrário

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICIPIO DE POTIRAGUÁ-BAHIA, EM 19 DE JUNHO DE 2019.

JORGE PORTO CHELES
PREFEITO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ
Construindo uma nova história

LEI ORDINARIA Nº 027/2019

POTIRAGUÁ-BAHIA, EM 19 DE JUNHO DE 2019.

"**Autoriza o desdobro de lotes de terrenos urbanos, que especifica, permite a regularização de lotes irregulares e determina outras providências".**

O Prefeito Municipal de Potiraguá, Bahia**,**

O Povo do Município de Potiraguá, por seus representantes, decretou e eu, em seu nome, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º- Fica admitido, para fins de Regularização Fundiária, o desdobro de lote que resulte em área inferior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e superior a 60m² (sessenta metros quadrados), desde que a testada mínima resultante seja de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), observadas as seguintes condições:

I – Haja edificação sobre o lote a ser desdobrado;

II - Comprove a pessoa interessada que o imóvel esteja sob sua posse legítima, mediante apresentação de Contrato de Compra e Venda instrumento particular ou público, ou ainda, Contrato de Cessão de Direitos Possessórios, além de, se necessário, comprove a sucessão contratual em relação ao proprietário que conste na matrícula do imóvel;

III - o lote possua frente para logradouro público oficial, com aproveitamento do sistema viário existente, ou seja, a via de circulação (Rua ou Av.) pavimentada ou não, desde que não implique abertura de novas vias ou modificação da existente.

IV - nos lotes com construção de casas geminadas, térrea ou assobradada, cada unidade residencial esteja construída em uma parcela perfeitamente delimitada do terreno com divisa para a via pública;

V - nos lotes de esquina a testada mínima deverá conter a projeção do raio de curva;

VI - os recuos a serem obedecidos em lotes de esquina, resultante do desdobro, serão os correspondentes ao lote que originar o respectivo desdobro;

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO

VII - tenha o prédio ou prédios existentes no lote a ser desdobrado, planta aprovada pela Secretaria de Obras do Município e o respectivo “habite-se”.

Parágrafo único – O Lote não compreendido na descrição da Zona Urbana constitui como Zona Rural do Município.

Art. 2º - A regularização do desdobro do lote de que trata o artigo anterior poderá ser realizada independentemente ou em conjunto com a regularização da edificação existente.

Art. 3º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE POTIRAGUÁ, EM 19 DE JUNHO DE 2019.

JORGE PORTO CHELES
PREFEITO MUNICIPAL