



# Diário Oficial do EXECUTIVO

## Prefeitura Municipal de Simões Filho - BA

Sexta-feira • 21 de julho de 2023 • Ano XV • Edição Nº 5491

### SUMÁRIO



QR CODE

<b>GABINETE DO PREFEITO</b> .....	2
<b>ATOS OFICIAIS</b> .....	2
DECRETO (Nº 876/2023) .....	2
DECRETO (Nº 904/2023) * .....	3
DECRETO (Nº 905/2023) .....	4
DECRETO (Nº 913/2023) .....	5
DECRETO (Nº 916/2023) .....	6
DECRETO (Nº 917/2023) .....	7
DECRETO (Nº 918/2023) .....	8
DECRETO (Nº 919/2023) .....	9
DECRETO (Nº 920/2023) .....	10
LEI (Nº 1293/2023) .....	11
<b>SEAD - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO</b> .....	62
<b>LICITAÇÕES E CONTRATOS</b> .....	62
EXTRATO (CONTRATO Nº 0143/2023) .....	62
<b>SEGOV - SECRETARIA DE GOVERNO</b> .....	63
<b>ATOS OFICIAIS</b> .....	63
PORTARIA (Nº 597/2023) .....	63
PORTARIA (Nº 598/2023) .....	64
PORTARIA (Nº 599/2023) .....	65

NOTA: As matérias que possuem um asterisco (\*) em sua descrição, indicam REPUBLICAÇÃO.

CONFIABILIDADE

PONTUALIDADE

CREDIBILIDADE



**IMPrensa  
OFICIAL**  
MAIS TRANSPARÊNCIA PARA TODOS



GESTOR: DIÓGENES TOLENTINO OLIVEIRA

<http://pmsimoesfilhoba.imprensaoficial.org/>

**ÓRGÃO/SETOR: GABINETE DO PREFEITO**

**CATEGORIA: ATOS OFICIAIS**

**DECRETO (Nº 876/2023)**



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**DECRETO Nº 876/2023**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições, tendo em vista o disposto no Inciso IX, do Artigo 66 da Lei Orgânica do Município,

**RESOLVE:**

Art. 1º Exonerar, **em 03 de julho 2023**, a Senhora **LENILDA OLIVEIRA DA CRUZ BORGES**, do cargo de Provimento Temporário de **Assessor Técnico, Símbolo DAS-3A**, da estrutura organizacional da **Secretaria Municipal de Administração** da Prefeitura Municipal de Simões Filho, com jornada de 40 horas semanais.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O efeito financeiro referente ao cargo de que trata o caput deste artigo, vigorará a partir da posse do candidato conjuntamente com o Termo de Assunção na Secretaria correspondente.

Art. 2º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 17 de julho de 2023.

**DIOGENES TOLENTINO OLIVEIRA**  
**PREFEITO**

**SIMONE OLIVEIRA COSTA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

**DECRETO (Nº 904/2023) \***



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**DECRETO Nº 904/2023\***

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições, tendo em vista o disposto no Inciso IX, do Artigo 66 da Lei Orgânica do Município,

**RESOLVE:**

Art. 1º Exonerar a pedido, **em 31 de maio de 2023**, o Senhor **EDSON SANTOS FERREIRA**, do cargo de Provimento Temporário de **Coordenador de Grupo de Trabalho**, **Símbolo DAÍ-3** da estrutura organizacional da **Secretaria Municipal de Governo** da Prefeitura Municipal de Simões Filho, conforme Processo Administrativo nº 8615/2023.

Art. 2º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 18 de julho de 2023.

**DIOGENES TOLENTINO OLIVEIRA**  
**PREFEITO**

**SIMONE OLIVEIRA COSTA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

\* Republicado por haver saído com incorreção.

**DECRETO (Nº 905/2023)**



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**DECRETO Nº 905/2023**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições, tendo em vista o disposto no Inciso IX, do Artigo 66 da Lei Orgânica do Município,

**RESOLVE:**

Art. 1º Nomear, em **03 de julho de 2023**, o Senhor **RAUL PEDRO ANDRADE SANTOS**, para o cargo de Provimento Temporário de **Coordenador de Grupo de Trabalho, Símbolo DAÍ-3**, da estrutura organizacional da **Secretaria Municipal de Governo**, da Prefeitura Municipal de Simões Filho, com jornada de 40 horas semanais.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O efeito financeiro referente ao cargo de que trata o caput deste artigo, vigorará a partir da posse do candidato conjuntamente com o Termo de Assunção na Secretaria correspondente.

Art. 2º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 18 de julho de 2023.

**DIOGENES TOLENTINO OLIVEIRA**  
**PREFEITO**

**SIMONE OLIVEIRA COSTA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

**DECRETO (Nº 913/2023)**



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**DECRETO Nº913/2023**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições, tendo em vista o disposto no Inciso IX, do Artigo 66 da Lei Orgânica do Município,

**RESOLVE:**

Art. 1º Nomear, **em 04 de julho de 2023**, o Senhor **ADENILSON EVANGELISTA DE ARAUJO** para o cargo de Provimento Temporário de **Assessor Técnico, Símbolo DAS-3A**, da estrutura organizacional da **Secretaria Municipal de Governo**, da Prefeitura Municipal de Simões Filho, com jornada de 40 horas semanais.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O efeito financeiro referente ao cargo de que trata o caput deste artigo, vigorará a partir da posse do candidato conjuntamente com o Termo de Assunção na Secretaria correspondente.

Art. 2º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito 20 de julho de 2023.

**DIOGENES TOLENTINO OLIVEIRA**  
**PREFEITO**

**SIMONE OLIVEIRA COSTA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

**DECRETO (Nº 916/2023)**



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**DECRETO Nº916/2023**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições, tendo em vista o disposto no Inciso IX, do Artigo 66 da Lei Orgânica do Município,

**RESOLVE:**

Art. 1º Nomear, **em 03 de julho de 2023**, o Senhor **DEYVISON ARAUJO GÓES**, para o cargo de Provimento Temporário de **Coordenador de Grupo de Trabalho**, Símbolo **DAÍ-3**, da estrutura organizacional da **Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Juventude**, da Prefeitura Municipal de Simões Filho, com jornada de 40 horas semanais.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O efeito financeiro referente ao cargo de que trata o caput deste artigo, vigorará a partir da posse do candidato conjuntamente com o Termo de Assunção na Secretaria correspondente.

Art. 2º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 21 de julho de 2023.

**DIOGENES TOLENTINO OLIVEIRA**  
**PREFEITO**

**SIMONE OLIVEIRA COSTA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

**DECRETO (Nº 917/2023)**



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**DECRETO Nº917/2023**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições, tendo em vista o disposto no Inciso IX, do Artigo 66 da Lei Orgânica do Município,

**RESOLVE:**

Art. 1º Nomear, **em 03 de julho de 2023**, o Senhor **RIVALDO ROGERIO DE JESUS SOUZA**, para o cargo de Provimento Temporário de **Coordenador de Grupo de Trabalho**, Símbolo **DAI-3**, da estrutura organizacional da **Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Juventude**, da Prefeitura Municipal de Simões Filho, com jornada de 40 horas semanais.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O efeito financeiro referente ao cargo de que trata o caput deste artigo, vigorará a partir da posse do candidato conjuntamente com o Termo de Assunção na Secretaria correspondente.

Art. 2º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 21 de julho de 2023.

**DIOGENES TOLENTINO OLIVEIRA**  
**PREFEITO**

**SIMONE OLIVEIRA COSTA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

**DECRETO (Nº 918/2023)**



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**DECRETO Nº918/2023**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições, tendo em vista o disposto no Inciso IX, do Artigo 66 da Lei Orgânica do Município,

**RESOLVE:**

Art. 1º Nomear, **em 03 de julho de 2023**, o Senhor **IVANOR NASCIMENTO DA CRUZ**, para o cargo de Provimento Temporário de **Coordenador de Grupo de Trabalho**, Símbolo **DAÍ-3**, da estrutura organizacional da **Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Juventude**, da Prefeitura Municipal de Simões Filho, com jornada de 40 horas semanais.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O efeito financeiro referente ao cargo de que trata o caput deste artigo, vigorará a partir da posse do candidato conjuntamente com o Termo de Assunção na Secretaria correspondente.

Art. 2º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 21 de julho de 2023.

**DIOGENES TOLENTINO OLIVEIRA**  
**PREFEITO**

**SIMONE OLIVEIRA COSTA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**



**DECRETO (Nº 919/2023)**



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**DECRETO Nº919/2023**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições, tendo em vista o disposto no Inciso IX, do Artigo 66 da Lei Orgânica do Município,

**RESOLVE:**

Art. 1º Nomear, em **03 de julho de 2023**, o Senhor **MAURO LUCIO DE CASTRO OLIVEIRA**, para o cargo de Provimento Temporário de **Coordenador de Grupo de Trabalho**, Símbolo **DAI-3**, da estrutura organizacional da **Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Juventude**, da Prefeitura Municipal de Simões Filho, com jornada de 40 horas semanais.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O efeito financeiro referente ao cargo de que trata o caput deste artigo, vigorará a partir da posse do candidato conjuntamente com o Termo de Assunção na Secretaria correspondente.

Art. 2º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 21 de julho de 2023.

**DIOGENES TOLENTINO OLIVEIRA**  
**PREFEITO**

**SIMONE OLIVEIRA COSTA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

**DECRETO (Nº 920/2023)**



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**DECRETO Nº920/2023**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições, tendo em vista o disposto no Inciso IX, do Artigo 66 da Lei Orgânica do Município,

**RESOLVE:**

Art. 1º Nomear, **em 03 de julho de 2023**, o Senhor **LUIZ PAULO DE JESUS SOUZA**, para o cargo de Provimento Temporário de **Coordenador de Grupo de Trabalho**, Símbolo **DAÍ-3**, da estrutura organizacional da **Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Juventude**, da Prefeitura Municipal de Simões Filho, com jornada de 40 horas semanais.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O efeito financeiro referente ao cargo de que trata o caput deste artigo, vigorará a partir da posse do candidato conjuntamente com o Termo de Assunção na Secretaria correspondente.

Art. 2º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 21 de julho de 2023.

**DIOGENES TOLENTINO OLIVEIRA**  
**PREFEITO**

**SIMONE OLIVEIRA COSTA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

**LEI (Nº 1293/2023)**



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**LEI Nº 1293/2023**

Institui o Programa Regulariza Boa Terra e dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no âmbito do Município de Simões Filho, e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal **DECRETA** e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I**

**Dos Objetivos Gerais e da Aplicabilidade da Reurb**

**Art. 1º.** A presente lei institui o Programa Regulariza Boa Terra e estabelece normas e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Município de Simões Filho, a qual abrange um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à inclusão dos Núcleos Urbanos Informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**Art. 2º.** Constituem objetivos gerais da Reurb, a serem observados pelo Município de Simões Filho:

I - Identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições econômicas, sociais, jurídicas, urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano 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 nos núcleos urbanos informais regularizados, com articulações entre iniciativas públicas e



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

privadas;

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 urbana;

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 - garantir a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, concretizando a gestão democrática da política urbana;

XIII - reduzir o déficit habitacional no Município de Simões Filho, em termos quantitativos e qualitativos, proporcionando o acesso a condições adequadas de moradia às famílias residentes em núcleos urbanos informais;

XIV - garantir a efetivação da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização, por meio da utilização dos recursos provenientes da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E) como fonte de financiamento para o desenvolvimento de projetos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S).

**Art. 3º.** Os núcleos urbanos informais existentes no município de Simões Filho até a data de publicação desta Lei poderão ser objeto de regularização fundiária urbana, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei.

Parágrafo único - Para os efeitos desta Lei, além das definições previstas nos arts. 9º e 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, consideram-se:

I - Núcleo Urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, situado em área urbana, constituído por no mínimo 10 (dez) unidades imobiliárias;

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 comunidade, assentamento precário, loteamento clandestino, vila, conjunto habitacional, distrito industrial, entre outros;

III - Núcleo Urbano Informal Consolidado: aquele de difícil e improvável reversão, em razão da sua intrínseca relação com o contexto social e urbanístico do município, existente há pelo menos 05 (cinco) anos, contados da data do requerimento, no qual



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

haja o predomínio de unidades imobiliárias edificadas, com domicílios em alvenaria, pelo menos com um acesso a uma via de circulação conectada com a malha viária oficial, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município de Simões Filho;

IV - Regularização Fundiária de Interesse Social: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, considerada aquela em que a renda familiar não ultrapassa cinco salários mínimos vigentes;

V - Regularização Fundiária de Interesse Específico: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população que não se enquadra na regularização fundiária de interesse social;

VI - Demarcação Urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

VII - Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de peças técnicas necessárias à regularização fundiária do núcleo urbano informal, incluindo o diagnóstico das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais observadas, a indicação de propostas de soluções para a área e o respectivo projeto urbanístico;

VIII - Infraestrutura Essencial: infraestrutura mínima a ser executada no âmbito da Reurb, podendo ser realizada antes, durante ou após a sua conclusão, condicionada, nos dois últimos casos, à apresentação de termo de compromisso de execução de obras, acompanhado do cronograma físico de serviços, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

IX - Projeto Urbanístico: produto técnico elaborado por profissional habilitado, pelo qual é concebida uma intervenção no espaço urbano, podendo aplicar-se tanto ao todo como à parte do território, considerando a situação urbana preexistente do núcleo urbano informal;

X - 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 de constituição de direito real, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

XI - Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais, a quem se destina a constituição dos direitos reais por meio do processo de regularização fundiária;



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

XII - Irregularidade do Lote: condição na qual uma porção do terreno, delimitada fisicamente por cercas, muros ou por uma edificação, é ocupada ou parcelada sem a observância das diretrizes e procedimentos previstos na legislação, acarretando inconformidades jurídicas, urbanísticas, ambientais ou sociais que impedem a titulação do ocupante;

XIII - Irregularidade da Edificação: condição na qual a edificação, mesmo que construída sobre um lote regular, encontra-se em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos previstos na legislação municipal, dando origem a condições inadequadas de habitação, que podem ocasionar prejuízos aos ocupantes e aos demais integrantes do núcleo urbano informal;

XIV - Compensação Urbanística: instrumento que possibilita a regularização do lote ou da edificação irregular mediante pagamento de um preço público a título de indenização ao Município pela inobservância dos índices e parâmetros definidos pela legislação urbanística;

XV - Compensação Ambiental: instrumento que possibilita a regularização do lote ou da edificação irregular mediante pagamento de um preço público a título de indenização ao Município pela ocupação e degradação de uma área de relevância ambiental;

§ 1º Entende-se o Núcleo Urbano Informal como intrinsecamente relacionado com o contexto social e urbanístico do Município quando, a despeito da não oficialidade, há uma percepção geral da existência e perenidade do núcleo urbano, caracterizadas por uma denominação local difundida na municipalidade, pela individualização das unidades imobiliárias por signos distintivos de localização, pela denominação oficial ou usual das vias de circulação, pela presença de equipamentos e serviços públicos ou privados que demonstrem a existência de uma dinâmica socioeconômica própria na comunidade.

§ 2º Para fins de Reurb, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos, de uso e ocupação e edifícios.

§ 3º A caracterização do núcleo urbano prevista no inciso I deste artigo, no que se refere ao número de unidades imobiliárias, poderá ser modificada pelo Município de Simões Filho, por meio de decisão motivada.

§ 4º As definições constantes neste artigo são específicas para a aplicação da Reurb, não sendo permitida a analogia para outras normas urbanísticas do Município de Simões Filho.

**Art. 4º.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município de Simões Filho poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres, com ou sem transferências de recursos, com a União, o Estado da Bahia, os Cartórios de Registro de Imóveis, o Ministério Público, a Defensoria Pública ou outras entidades e instituições, com vistas a cooperar para a concretização dos objetivos descritos



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

nesta Lei.

**Art. 5º.** Não são passíveis de Reurb as seguintes hipóteses:

I - As unidades imobiliárias localizadas em núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal;

II - As unidades imobiliárias situadas, total ou parcialmente, em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, nas quais não seja possível eliminar, corrigir ou administrar o risco;

III - As unidades imobiliárias localizadas, total ou parcialmente, na faixa de 15 (quinze) metros ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água que sejam ocupadas por população classificada como Reurb-E;

IV - As unidades imobiliárias inseridas, total ou parcialmente, em área definida como unidade de conservação de proteção integral, criadas pela União, pelo Estado do Bahia ou pelo Município de Simões Filho, na forma indicada na Lei Federal n.º 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 1º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o inciso III, poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985/2000, admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 3º 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.

§ 4º Na hipótese do § 3º, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 5º A parte do núcleo urbano não inserida na área de risco ou de proteção ambiental e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

**Art. 6º.** Em núcleos urbanos informais situados, total ou parcialmente, em Áreas de Preservação Permanente (APP) e em áreas de proteção de mananciais, a Reurb deverá observar o disposto nos art. 64 e art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e somente será admitida se aprovado estudo técnico que demonstre



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

que as intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais e da emissão de Termo de Ajustamento de Conduta para recuperação das áreas degradadas, caso necessário.

**Art. 7º.** Em núcleos urbanos informais inseridos, total ou parcialmente, em área tombada como patrimônio histórico e/ou cultural pela União, pelo Estado do Bahia ou pelo Município de Simões Filho, a Reurb somente será admitida após a manifestação do órgão técnico responsável pelo tombamento, no prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua notificação, desde que aprovado estudo técnico que demonstre que as intervenções da regularização fundiária não ocasionam a descaracterização do bem.

**Art. 8º.** Na Reurb, a regularização se destina prioritariamente ao lote ou fração ideal do terreno, devendo o beneficiário, após a conclusão da Reurb, pleitear a regularização da edificação na forma e nos prazos definidos nesta Lei.

§ 1º Para fins de registro, fica facultado ao Município de Simões Filho proceder com a averbação da edificação na matrícula do imóvel objeto de Reurb-S por mera notícia na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), dispensada a expedição de habite-se.

§ 2º A averbação da edificação por mera notícia não substitui a regularização da edificação, que consiste na análise técnica da segurança e das condições de habitabilidade da edificação, nos termos desta Lei.

§ 3º Na hipótese do § 1º, para fins de descrição da edificação, fica facultado ao Município utilizar-se das informações constantes do banco de dados da Secretaria Municipal da Fazenda, inscritas no overlay.

§ 4º Nos conjuntos habitacionais edificados com recursos públicos, o Município de Simões Filho poderá regularizar as edificações conforme o projeto original ou considerando as novas edificações realizadas nos termos do projeto de regularização fundiária.

**Art. 9º.** Para fins de Reurb, fica dispensada a desafetação das áreas públicas municipais que integrem o perímetro do núcleo urbano informal objeto de regularização, ocupados até 22 de dezembro de 2016, assim como as seguintes exigências previstas no inciso I do caput do art. 76 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021:

I - autorização legislativa para alienação de bens da Administração Pública; e

II- licitação, na modalidade concorrência ou leilão.

Parágrafo único. Na alienação direta dos bens públicos municipais, será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado.





ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

## Seção II

### Dos Legitimados

**Art. 10.** Poderão requerer a instauração da Reurb no Município de Simões Filho:

I - União, o Estado do Bahia, o Município de Simões Filho, 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 atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

III - os proprietários dos imóveis ou dos terrenos inseridos no núcleo urbano informal objeto da Reurb, os loteadores ou os incorporadores;

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

V - o Ministério Público.

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

§ 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.

§ 4º Com o requerimento de instauração da Reurb, as organizações e cooperativas legalmente constituídas, previstas no inciso II deste artigo, deverão apresentar:

I - cópia do estatuto ou ato constitutivo registrado no cartório competente e suas alterações, contendo objetivos sociais compatíveis com a defesa de direitos de pessoas em situação de risco ou vulnerabilidade social;

II - cópia do documento de identificação com foto e CPF do responsável legal da organização ou cooperativa;

III - cópia da última ata de eleição dos atuais dirigentes, ou documento equivalente.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

## **CAPÍTULO II**

### **DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

#### **Seção I**

##### **Das Modalidades de Reurb**

**Art. 11.** A Reurb compreende as seguintes modalidades:

I - Reurb-S: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos vigentes;

II - Reurb-E: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I;

§ 1º Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades (atividade residencial com atividade não residencial) como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º A classificação da modalidade da Reurb poderá ser feita de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 3º Considera-se modalidade de ocupação predominante aquela configurada por mais de 50% (cinquenta por cento) dos ocupantes do respectivo núcleo urbano informal.

§ 4º No mesmo núcleo urbano poderá haver unidades imobiliárias classificadas como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

§ 5º A classificação da modalidade visa à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

#### **Seção II**

##### **Da Reurb-S**

**Art. 12.** São passíveis de Reurb-S os imóveis com uso habitacional inseridos em um núcleo urbano informal existente até a data de publicação desta Lei, ocupados por população caracterizada como baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior a cinco salários mínimos vigentes à época do cadastramento social.

§ 1º As unidades imobiliárias com uso misto, em que coexistem o uso habitacional e o desenvolvimento de atividades econômicas para fins de subsistência, poderão ser



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

regularizadas por meio de Reurb-S, desde que observado o critério de renda previsto no caput deste artigo.

§ 2º Na hipótese do § 1º, o cálculo da renda familiar mensal deverá incluir todas as atividades econômicas desenvolvidas pelo núcleo familiar, bem como a atividade de subsistência desenvolvida na unidade imobiliária com uso misto.

§ 3º Poderão ser regularizadas por meio de Reurb-S as unidades imobiliárias em que sejam desenvolvidas atividades comerciais de pequeno porte destinadas à subsistência da família de baixa renda.

§ 4º Na hipótese do §3º, a regularização fundiária poderá abranger no máximo 01 (um) imóvel de uso residencial e 01 (um) imóvel de uso não residencial pertencentes a um único ocupante em um mesmo núcleo urbano informal.

§ 5º No caso de a família não dispor de meios para comprovar a renda, a comprovação será feita por declaração em formulário próprio acompanhada de manifestação de profissional da área social.

§ 6º O ocupante poderá ser desclassificado de interesse social caso seu patrimônio, inclusive a posse de mais de um imóvel, indique que a família não se enquadra em baixa renda, independente da comprovação de renda, cabendo recurso administrativo no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 7º A família em que a renda superar os cinco salários mínimos poderá ser enquadrada em baixa renda no caso de coabitação, considerando para este fim o núcleo familiar ou geracional.

§8º A classificação de modalidade deverá ser feita utilizando as informações fornecidas pelo órgão municipal responsável pela política social ou pelo beneficiário com documentação recolhida no cadastramento social.

**Art. 13.** São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da Reurb-S definidos na Lei Federal 6.015 de 31 de dezembro de 1973, na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

**Art. 14.** No núcleo urbano informal classificado como Reurb-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária, bem como implementar, diretamente ou por meio da administração pública indireta, a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

Parágrafo único. Fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização do núcleo urbano informal classificado como Reurb-S, podendo inclusive custear a implantação da infraestrutura essencial prevista no projeto de regularização fundiária.

**Art. 15.** Na Reurb-S que envolva áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

outros riscos especificados em lei, que não comportem eliminação, correção ou administração na forma dos §§ 3º e 4º do art. 5º desta Lei, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Os ocupantes do núcleo urbano informal situados nas áreas de risco definidas no caput deste artigo terão prioridade de atendimento pela política habitacional do Município de Simões Filho e, salvo em situação de risco iminente, somente serão retirados do núcleo após sua inserção em programa de aluguel social ou realocação em uma unidade habitacional correspondente.

§ 2º Na hipótese a que se refere este artigo, se o risco se der em área privada, o Município de Simões Filho poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

**Art. 16.** Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Município de Simões Filho.

§ 1º Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

§ 2º A qualificação dos beneficiários a que se refere o § 1º será constituída de:

I - nome completo;

II - estado civil; e

III - número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF.

§ 3º Poderá haver mais de um instrumento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal e caberá ao Poder Público titular do domínio indicar a qual direito real cada beneficiário faz jus.

§ 4º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não se enquadrarem neste artigo poderão ser tituladas individualmente.

§ 5º A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, previstos no § 1º, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF.

**Seção III**

**Da Reurb-E**

**Art. 17.** São passíveis de Reurb-E as unidades imobiliárias de uso habitacional



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

ocupadas por população não qualificada como baixa renda, na forma do art. 12, e aquelas de uso não habitacional, ressalvadas as exceções previstas nesta Lei.

Parágrafo único. A alienação direta somente será possível para as entidades que tenham se instalado até a data de 22 de dezembro de 2016.

**Art. 18.** Ressalvados os casos em que forem ocupados por população de baixa renda, podem ainda ser classificados como passíveis de Reurb-E os núcleos urbanos compostos por:

I - Edifícios irregulares, caracterizados como aqueles nos quais, em decorrência de inconformidades fundiárias, não foi possível realizar a titulação dos ocupantes;

II - Loteamentos clandestinos, compreendidos como aqueles cuja aprovação não foi efetuada perante o Município de Simões Filho, ainda que registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis;

III - Loteamentos irregulares, compreendidos como aqueles aprovados pelo Município, mas não implantados conforme diretrizes indicadas no processo de aprovação;

IV – Distritos industriais constituídos em áreas públicas e privadas.

**Art. 19.** No núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, a regularização fundiária será integralmente custeada pelos seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, cabendo-lhes a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e pela implantação da infraestrutura essencial, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

Parágrafo único. 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 beneficiários.

**Art. 20.** Na Reurb-E de núcleos urbanos informais caracterizados por loteamentos irregulares ou clandestinos, sendo possível identificar o responsável pela irregularidade, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a regularização fundiária e a implantação das obras de infraestrutura essencial previstas no projeto de regularização fundiária.

**Parágrafo único.** Em caso de inércia do responsável pela irregularidade, poderá o Município de Simões Filho proceder a regularização fundiária e a implementar as obras de infraestrutura essencial, com a posterior cobrança dos respectivos custos, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal.

**Art. 21.** Em loteamentos irregulares ou clandestinos, a regularização de núcleos urbanos informais não implica no reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo seu responsável junto aos adquirentes das



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

unidades imobiliárias.

**Art. 22.** Na Reurb-E que envolva áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, que não comportem eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado requerente da Reurb.

**Art. 23.** Na Reurb-E promovida sobre bem público municipal, se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, ocasião em que não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Poder Público registradas no cartório de registro de imóveis que sejam objeto de ação judicial que verse sobre a sua titularidade poderão ser objeto de Reurb-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma estabelecida nesta Lei e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Art. 24.** A promoção da Reurb-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a Reurb-E, poderá o Município com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a Reurb, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º Não iniciada a Reurb-E no prazo acima e demonstrado interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, assim como, o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessários, serem objeto de cobrança em face dos beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidente no mesmo período

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da Reurb-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

§ 4º A conclusão da Reurb-E promovida pelos seus legitimados proponentes dentro do prazo de até 2 (dois) anos do protocolo de seu pedido ensejará a remissão dos créditos inscritos ou não em dívida ativa, resultantes da aplicação de penalidades pecuniárias pelo não atendimento da notificação, nos termos do § 3º deste artigo.

§ 5º O simples requerimento solicitando o início do processo de Reurb-E, sem a



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

apresentação da documentação pertinente e dos projetos necessários, não afastará a responsabilidade prevista no caput deste artigo e nem a incidência das penalidades previstas pelas infrações existentes.

**Art. 25.** As unidades imobiliárias não edificadas ou desocupadas inseridas no perímetro do núcleo urbano informal, que tenham sido comercializadas a qualquer título, poderão ser regularizadas na modalidade de interesse específico.

#### Seção IV

##### Da Coexistência de Modalidades de Reurb

**Art. 26.** No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, ocasião em que as responsabilidades serão repartidas na forma definida nesta Lei.

Parágrafo único. A parcela do núcleo urbano informal ocupada predominantemente por população de baixa renda será regularizada por meio de Reurb-S.

**Art. 27.** Em um núcleo urbano classificado como Reurb-S, as unidades imobiliárias identificadas como Reurb-E serão destacadas quando do registro da regularização fundiária, devendo seus beneficiários arcar proporcionalmente com os custos da regularização fundiária, da infraestrutura implementada pelo Poder Público, com as compensações urbanísticas e ambientais porventura existentes e com os demais custos relacionados aos atos de registro e titulação do imóvel.

Parágrafo único. Quando a unidade imobiliária de que trata o caput deste artigo estiver situada em bem público municipal, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada.

**Art. 28.** Na hipótese prevista no art. 27, faculta-se ao ocupante identificado e classificado como beneficiário da Reurb-E elaborar e custear o projeto de regularização fundiária, contemplando todas as unidades imobiliárias integrantes do núcleo urbano informal.

**Art. 29.** Em um núcleo urbano informal predominantemente ocupado por Reurb-E no qual estejam inseridas unidades imobiliárias identificadas como Reurb-S, caberá aos beneficiários identificados como Reurb-E a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e pela implantação da infraestrutura essencial.

**Art. 30.** Na hipótese prevista no art. 29 (antes era Art. 30.), as unidades imobiliárias identificadas como Reurb-S serão destacadas quando do registro da regularização fundiária para que tenham garantidas a isenção de custas e emolumentos nos atos de registro e titulação do imóvel.

**Art. 31.** Os ocupantes identificados e classificados como beneficiários da Reurb-E, responsáveis pela implantação da infraestrutura na hipótese prevista nos arts. 28 e





ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

29 desta Lei, poderão ser compensados proporcionalmente pelos benefícios obtidos pela população de baixa renda residente no núcleo urbano informal, por meio de descontos no pagamento de medidas compensatórias devidas ao Município de Simões Filho.

### Seção V

#### Do preço público

**Art. 32.** Configura preço público o justo valor da unidade imobiliária devido pelo particular para aquisição de direitos reais sobre bem público municipal objeto de Reurb-E, a ser apurado pela Secretaria Municipal da Fazenda .

Parágrafo único. Na apuração do justo valor, não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias realizadas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

**Art. 33.** O valor do preço público devido para aquisição de direitos reais sobre bem público municipal objeto de Reurb-E será pago em pecúnia, à vista ou a prazo.

§ 1º Nos pagamentos à vista será conferido um desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do preço público.

§ 2º No caso de pagamento em pecúnia, independentemente da renda familiar, o valor da aquisição poderá ser dividido em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas, mediante entrada de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, desde que a parcela mensal não seja inferior a 10% (dez por cento) da renda familiar.

§ 3º Em caso de parcelamento, na forma do § 2º, as parcelas mensais sofrerão correção monetária a cada 06 (seis) meses por meio de índice a ser definido em portaria da Secretaria Municipal da Fazenda, oportunidade em que serão recalculadas as prestações restantes.

**Art. 34.** A titulação da unidade imobiliária objeto de regularização fundiária fica condicionada à apresentação da quitação integral do preço público.

§ 1º Em caso de parcelamento, quando da quitação do valor da entrada, será registrada promessa de compra e venda, que acarretará a transferência da propriedade após a quitação da totalidade do valor devido.

§ 2º Em caso de parcelamento, a forma de pagamento, a quantidade de parcelas mensais e sucessivas, o valor devido pelo particular e o índice de correção monetária previsto no § 3º do art. 33, deverão constar em contrato subscrito por duas testemunhas, com força de título executivo extrajudicial, devendo estar averbado na matrícula do imóvel regularizado.

§ 3º Os valores referentes aos débitos acima especificados, não quitados na forma definida no contrato, poderão ser incluídos em dívida ativa, tornando-se passível de





ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

execução pela Procuradoria Fiscal do Município.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

##### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

**Art. 35.** São instrumentos jurídicos da Reurb, a serem utilizados pelo Poder Público Municipal, de acordo com a situação específica de cada núcleo urbano informal:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e do Decreto nº 9.310, de 14 de março de 2018;

II - o usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei do Registro Público;

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;

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 – Estatuto da Cidade e nos art. 232 a 235;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput 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 caput do art. 26 da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade;

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 o seu detentor, nos termos das alíneas “f” e “g” do inciso I do caput do art. 76 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos;



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia, na forma do art. 77 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

XIII - a concessão de direito real de uso, prevista no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967;

XIV - a doação;

XV - a compra e venda;

XVI - o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VI da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

XVII - o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo VIII da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

XVIII - o direito de laje, previsto nos arts. 1.510-A e seguintes do Código Civil;

XIX - direito de superfície, previsto no art. 1.369 ao art. 1.377 do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil;

XX - a autorização de uso, prevista na Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001;

XXI - as zonas especiais de interesse social.

Parágrafo único Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo, bem como outros não listados no rol.

## Seção II

### Da Legitimação Fundiária

**Art. 36.** 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 A legitimação fundiária é o instrumento prioritário a ser reconhecido pelo Município de Simões Filho àqueles que, no âmbito da Reurb-S em núcleos urbanos informais consolidados constituídos sobre área pública, particular ou mista, atenderem os seguintes requisitos:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo 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;



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

III - o beneficiário não tenha sido contemplado com CUEM ou CDRU de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

IV - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º O instrumento da legitimação fundiária não se aplica aos ocupantes classificados como Reurb-E que estejam situados em imóveis públicos.

§ 3º Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade 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.

§ 4º 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.

§ 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 constatado na listagem inicial.

§ 7º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos no neste artigo, poderá o Município utilizar os demais instrumentos previstos no art. 35.

§ 8º Quando se tratar de um único imóvel remanescente situado em núcleo urbano informal para o qual tenha sido anteriormente emitida CRF, o Município poderá reconhecer a legitimação fundiária por título individual.

### Seção III

#### Da Venda Direta

**Art. 37.** Fica autorizada a alienação de bens imóveis pertencentes ao Município de Simões Filho e às entidades da Administração Indireta vinculadas, inseridos na poligonal da Reurb, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nos termos do art. 98 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ou as que venham a substituí-las, desde que:

I - a ocupação seja anterior a 22 de dezembro de 2016;



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

II - o ocupante esteja em dia com suas obrigações administrativas e tributárias para com o Município de Simões Filho ou perante as entidades da Administração Indireta vinculadas, conforme o caso.

Parágrafo único. Para fins da comprovação da data da ocupação, conforme inciso I do caput, admite-se a contagem de tempo de ocupações anteriores, desde que demonstrada a continuidade da cadeia de ocupação até o atual ocupante.

**Art. 38.** Observados os objetivos e finalidades desta lei, caberá à Secretaria Municipal da Fazenda realizar a avaliação dos imóveis de que trata o art. 37.

**Art. 39.** Poderão ser regularizados mediante venda direta, para um mesmo ocupante, até dois imóveis, sendo um residencial e um não residencial.

**Art. 40.** Serão utilizados como instrumentos para formalizar a operação o contrato de compra e venda, conforme art. 15, inciso XV, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e a promessa de compra e venda, prevista nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil.

Parágrafo único. O instrumento contratual será assinado somente após a publicação da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

**Art. 41.** O pagamento do valor fixado para o(s) imóvel(eis) poderá ser realizado na forma do art. 33.

§ 1º Em caso de pagamento parcelado, o negócio jurídico será formalizado por meio de promessa de compra e venda, a ser registrada em Cartório, com a transferência definitiva do bem apenas após a quitação integral do valor devido.

§ 2º O saldo devedor do contrato será corrigido mensalmente na data da assinatura do instrumento, por índice definido em portaria da Secretaria Municipal de Fazenda.

§ 3º Em caso de atraso, o valor da obrigação será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do contrato, proporcional e diariamente, da data de vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive, acrescida dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da multa moratória de 2% (dois por cento).

§ 4º O ocupante devedor que deixar em atraso no pagamento de 3 (três) ou mais parcelas será notificado pela Procuradoria Fiscal do Município para pagamento das parcelas em atraso, sob pena de serem adotadas as medidas judiciais cabíveis.

**Art. 42.** Fica facultado ao ocupante devedor a liquidação antecipada do saldo devedor, atualizado por índice definido em portaria da Secretaria Municipal de Fazenda, no período entre a data correspondente ao vencimento do encargo ou a da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

§ 1º Poderá o devedor adimplente amortizar a dívida, desde que o valor a ser



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

amortizado corresponda a, no mínimo, 10 (dez) prestações vigentes, para redução do valor dos encargos ou do prazo do contrato, sendo o abatimento do valor a ser amortizado precedido da cobrança de juros remuneratórios previsto nesta Lei.

§ 2º No caso de amortização do saldo devedor, o novo valor das prestações não poderá ficar abaixo de 10% (dez por cento) da renda familiar.

§ 3º Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, serão aplicados, para a atualização do valor, os critérios de cálculo e os índices constantes do caput deste artigo.

**Art. 43.** Na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo devedor residual deverá ser pago pelo devedor.

**Art. 44.** A transferência de propriedade aos ocupantes somente se dará após o registro do contrato de compra e venda do imóvel no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. Fica expressamente vedado aos ocupantes devedores dos imóveis de que trata esta Lei realizar qualquer tipo de transferência da titularidade contratual antes da quitação integral do contrato, sob pena de rescisão contratual e de retomada do imóvel.

**Art. 45.** Os emolumentos e custas referentes aos atos registrares objeto da alienação direta de que trata esta seção, na modalidade de interesse específico, ficarão exclusivamente à cargo do beneficiário titular do contrato, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§1º O ocupante deverá, em até 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação da CRF, apresentar ao órgão municipal responsável pela política de habitação o instrumento contratual devidamente registrado, sob pena de rescisão, salvo impossibilidade devidamente justificada.

§2º Os beneficiários titulares do contrato ficarão dispensados do pagamento dos tributos referentes aos atos registrares incidentes sobre a alienação direta de que trata esta seção, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

#### Seção IV

#### Da Legitimação de Posse

**Art. 46.** A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

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

**Art. 47.** 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. 48.** 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 àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

#### Seção V

##### **Da Concessão de Uso Especial para Moradia (CUEM) e da Da Concessão do Direito Real de Uso (CDRU)**

**Art. 49.** Aos beneficiários da Reurb que estejam ocupando imóveis públicos municipais em que não seja possível a aplicação do instituto da legitimação fundiária poderão ser concedidas a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) ou a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) de bem público municipal, a título gratuito ou oneroso, por meio de termo administrativo próprio.

§ 1º Desde que preenchidos os requisitos presentes nessa Lei, poderá ser concedido a um mesmo beneficiado dupla regularização, por meio de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), sendo um imóvel destinado para a finalidade residencial e outro para fins comerciais.

§ 2º Não serão beneficiados pelos títulos ou direitos estabelecidos na presente Seção:

I - pessoas já contempladas com regularização fundiária de imóveis de programas habitacionais executados pelos Governos Federal, Estadual e Municipal, excetuados os casos previstos no § 1º deste artigo;



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

II - detentores de imóveis obtidos através de programas de financiamento ativo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou a esse assemelhado, em qualquer parte do país;

III - proprietário de outro imóvel, urbano ou rural.

§ 3º O Termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) pode ser utilizado tanto para a titulação de imóveis com fins residenciais como comerciais, enquanto que a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) somente se destina para a titularização de imóveis cuja destinação fática seja predominantemente utilizada para moradia do beneficiário.

§ 4º Ao bem imóvel sobre o qual recai a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU e a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM, não poderá ser dada outra destinação, senão aquela estabelecida no Termo de Concessão, sob pena de imediato cancelamento da Concessão.

**Art. 50.** Fica facultado ao Município assegurar o exercício do direito de que trata o art. 49 desta Lei em outro local, quando se tratar de bem imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - situado em via pública ou faixa de alargamento.

**Art. 51.** A titularidade do Termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) será preferencialmente feminina.

**Art. 52.** A titularização da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) deverá ter sua concessão e o seu cancelamento registrados na matrícula do imóvel.

§ 1º O Termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), quando destinado a programa ou projeto de regularização fundiária ou de habitação de interesse social, é título hábil a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o art. 221, inciso V, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 2º Para fins de outorga da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), fica dispensado o procedimento licitatório nos termos do art. 76, inciso I, alíneas “f”, “g” e “h” da Lei de





ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

Licitações nº 14.133/2021.

**Art. 53.** O termo administrativo de concessão, a ser firmado entre o concessionário e o Município, deverá, necessariamente, conter os seguintes encargos e obrigações relativos à Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) e Concessão de Direito Real de Uso (CDRU):

I - obrigação do concessionário em tomar posse no imóvel concedido, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Concessão, sob pena de resolução;

II - obrigação do concessionário de não alterar a destinação do imóvel, durante o prazo que estiver sendo utilizado, a não ser que haja interesse público, econômico e social, relevantes, reconhecidos pelo Poder Público Municipal, o qual deverá ser precedido de requerimento específico junto a ser analisado pelo órgão municipal responsável pela política de habitação;

III - obrigação do concessionário de responsabilizar-se por todas as despesas decorrentes da instalação, uso, manutenção, água, luz e telefone, bem como os tributos municipais, estaduais e federais incidentes na área concedida;

IV - obrigação do concessionário de manter o imóvel em segurança, trazendo-o o bem em boas condições de higiene e limpeza e em bom estado de conservação, caso seja determinado sua restituição, pelo Poder Público Municipal, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão incorporadas, desde logo, ao bem;

V - obrigação do concessionário de não repassar, transferir, sublocar, ceder ou emprestar o seu objeto sob qualquer pretexto, sem autorização do Município, ou por igual ou semelhante forma alterar o fim a que se destina o objeto da presente Concessão de Direito Real de Uso ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, não constituindo assentimento o decurso do tempo, por si só, ou a demora do Município em reprimir a infração.

Parágrafo único. Outros encargos poderão ser estabelecidos no Termo de Concessão a depender da situação fática da unidade imobiliária a ser regularizada.

**Art. 54.** O direito de Concessão de Direito Real de Uso e de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia é transferível por ato inter vivos ou causa mortis, mediante prévia e expressa autorização da Administração Municipal, sob pena de nulidade do ato.

**Art. 55.** A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) de que trata esta Lei será gratuita quando o concessionário:

I - tenha renda individual ou familiar de até 5 (cinco) salários mínimos mensais;

II – a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);





ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

III - não tenha sido beneficiário por outro programa habitacional público ou privado;

IV - não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural;

V - comprometa-se a utilizar o imóvel, preponderantemente, com a finalidade no qual foi concedido.

§ 1º Os imóveis utilizados para fins comerciais e que possam ser titularizados em função das previsões atinentes à presente Lei deverão possuir atividades compatíveis com as demais disposições legais vigentes, concernentes à exploração pretendida pelo beneficiário.

§ 2º Em caso de CDRU onerosa ficarão estabelecidos os percentuais de 0,15% até 0,3% mensal, a incidir sobre o valor do imóvel a título de remuneração.

**Art. 56.** Será facultada ao legítimo ocupante, havendo interesse da Administração Pública Municipal, a opção de compra do imóvel, cujo direito deverá ser exercido a qualquer tempo, no prazo de vigência do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, inclusive de forma parcelada em até 240 (duzentos e quarenta vezes) meses.

Parágrafo único. O valor do imóvel, tanto na concessão de direito real quanto na compra, será atualizado no dia 1º de janeiro de cada ano, tomando-se por base índice definido em portaria da Secretaria Municipal de Fazenda, até 31 de dezembro do ano anterior.

**Art. 57.** Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

**Art. 58.** Nos imóveis de que trata o art. 57, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados, até a data de publicação desta Lei, por população de baixa renda, para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 2º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

**Art. 59.** Resolver-se-á a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), quando ocorrer 1 (uma) das hipóteses seguintes:

I - abandono do imóvel por mais de 90 (noventa) dias, após a efetiva ocupação do concessionário;

II - nos casos de desvio de finalidade do imóvel identificado no termo de concessão, sem anuência expressa da concedente;

III - quando, em tempo obrigatoriamente fixado no termo, o concessionário não houver dado à área a destinação prevista;

IV - quando ocorrer descumprimento de cláusula prevista no Termo Administrativo de Concessão;

V - inadimplência, por mais de 04 (quatro) parcelas consecutivas ou 06 (seis) parcelas alternadas, nos casos em que a concessão for onerosa.

VI - findo o prazo estipulado no Termo de Concessão, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Nos casos no inciso I deste artigo, a Prefeitura Municipal de Simões Filho poderá, mediante procedimento administrativo, retomar a posse direta do imóvel abandonado, notificando o concessionário, inclusive por edital, e abrindo prazo não inferior a 15 (quinze) dias para apresentação de defesa, a contar do momento da efetiva notificação ou publicação.

§ 2º Nos demais casos de resolução da concessão, a concedente notificará e abrirá prazo não inferior a 15 (quinze) dias para que o concessionário ou aquele que estiver no usufruto do imóvel apresente defesa administrativa ou purgue a mora.

§ 3º Resolvida a concessão, o imóvel concedido nos termos desta Lei, bem como as benfeitorias porventura realizadas no imóvel no prazo da concessão, reverter-se-ão ao patrimônio do Município, sem que assista ao Concessionário qualquer direito à indenização ou retenção.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

§ 4º Faculta-se ao Município retomar o imóvel em caso de interesse público declarado em decreto do Poder Executivo, independente do descumprimento das cláusulas contratuais, cabendo, nesse caso, indenização ao ocupante.

**Seção VI**

**Da Doação**

**Art. 60.** A doação será utilizada somente nos casos de Reurb-S de núcleos urbanos informais situados em áreas públicas municipais.

I - tenha renda individual ou familiar de até 5 (cinco) salários mínimos mensais;

II – a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - não tenha sido beneficiário por outro programa habitacional público ou privado;

IV - não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural;

V - comprometa-se a utilizar o imóvel, preponderantemente, com a finalidade no qual foi concedido.

**Art. 61.** Identificado o beneficiário da regularização fundiária, será lavrado contrato administrativo de doação, preferencialmente, em nome da mulher.

§ 1º Fica dispensada a realização de procedimento licitatório para doação realizada para os fins previstos nesta Lei.

§ 2º Constitui competência do Chefe do Poder Executivo a assinatura do contrato administrativo de doação, o qual será assistido pela Procuradoria-Geral do Município.

§ 3º Fica dispensada a formalização contrato individual nos casos de registro nos termos do art. 17 da presente Lei.

**Art. 62.** Resolver-se-á a Doação quando ocorrer 1 (uma) das hipóteses seguintes:

I - abandono do imóvel por mais de 90 (noventa) dias, após a efetiva ocupação do concessionário;

II - nos casos de desvio de finalidade do imóvel identificado na doação;

III - quando ocorrer descumprimento de cláusula prevista no Contrato Administrativo de Doação.

**Art. 63.** (O beneficiário do lote ou unidade habitacional fica impedido de vender, ceder, doar, locar, emprestar ou transferir, a qualquer título, os direitos sobre o imóvel pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados da data da ocupação do imóvel pela família beneficiada.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Não se inclui entre as vedações constantes no caput a sucessão legítima operada em virtude da morte do beneficiário em favor de herdeiro já residente no imóvel à época da abertura da sucessão.

§ 2º O impedimento para prática desses atos deverá constar expressamente contratos de doação.

§ 3º Constatada a prática de qualquer dos atos previstos no caput, o beneficiário deverá ser intimado para prestar esclarecimentos.

§ 4º Caso os esclarecimentos não sejam apresentados ou não sejam acolhidos pela Administração Pública Municipal, será determinada a desocupação do imóvel no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos.

§ 5º A desocupação se dará independentemente de indenização por eventuais benfeitorias realizadas, voltando o Município de Simões Filho a ser o único e legítimo possuidor do imóvel.

## Seção VII

### Do Direito de Superfície

**Art. 64.** O Município poderá, em imóveis urbanos públicos municipais, conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado, mediante contrato administrativo registrado no cartório de registro de imóveis no âmbito da Reurb-E.

§1º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 2º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

**Art. 65.** O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

**Art. 66.** A concessão do direito de superfície será oneroso, sendo o valor devido estabelecido conforme Decreto.

**Art. 67.** O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície.

**Art. 68.** Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 69.** Extinto o direito de superfície, o Município de Simões Filho recuperará o



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

### Seção VIII

#### Do Direito de Laje

**Art. 70.** O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º O Município de Simões Filho poderá dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 7º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

**Art. 71.** É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 72.** Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção.

**Art. 73.** Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

**Art. 74.** A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

**Art. 75.** Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

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.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação do Código Civil e na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Art. 76.** 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. 77.** No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste 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 IV**

#### **DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

#### **Seção I**

#### **Disposições Gerais**

**Art. 78.** A Reurb será objeto de processo administrativo próprio, de iniciativa de quaisquer legitimados elencados no art. 10 desta Lei, obedecidas as disposições constantes deste Capítulo.

**Art. 79.** Compete ao Município de Simões Filho, por meio do órgão municipal responsável pela política de habitação, a instauração, a classificação e a aprovação da REURB, bem como a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), na forma definida nesta Lei.

Parágrafo único. O Município de Simões Filho, por meio do órgão municipal



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

responsável pela política de habitação poderá instaurar de ofício a Reurb, quando houver interesse na regularização de núcleos urbanos informais.

**Art. 80.** A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I - Requerimento de instauração da Reurb pelos legitimados;
- II - Análise preliminar;
- III - Instauração e Classificação da Reurb;
- IV – Notificação dos proprietários e possíveis interessados;
- V - Aprovação ou indeferimento do projeto de regularização fundiária;
- VI - Emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- VII - Registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Na incidência de Reurb em Áreas de Preservação Permanente (APP) e em áreas de proteção de mananciais, o órgão municipal responsável pela política ambiental indicará a existência de área com características ambientais e será elaborado estudo técnico-ambiental.

§ 2º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

- I - na hipótese das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 69 da Lei Federal nº 13.465, 11 de julho de 2017;
- II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

## Seção II

### Das Notificações

**Art. 81.** As notificações dirigidas ao legitimado requerente serão realizadas preferencialmente por meio eletrônico.

§ 1º São deveres do legitimado informar seu endereço eletrônico, no requerimento de instauração da Reurb, e manter seus dados cadastrais atualizados ao longo de todo o procedimento.





ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º Frustrada a notificação por meio eletrônico, o Município poderá notificar o legitimado requerente por carta, com aviso de recebimento, ou de forma pessoal, por meio de servidores públicos ou prestadores de serviços terceirizados devidamente designados para tanto.

**Art. 82.** A notificação do proprietário, loteador, confinante, responsável pela implantação do núcleo ou terceiro interessado será realizada preferencialmente por via postal, com aviso de recebimento.

§ 1º As notificações serão expedidas pela Procuradoria Jurídica do Município.

§ 2º Frustrada a notificação por correio, o Município poderá notificar as pessoas descritas no caput de forma pessoal, por meio de servidores públicos ou prestadores de serviços terceirizados devidamente designados para tanto.

§ 3º Em caso de recusa ao recebimento da notificação ou de não ser localizada a pessoa a ser notificada, a notificação será feita por edital, com prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação.

### Seção III

#### Do Requerimento de Instauração da Reurb

**Art. 83.** Os pedidos de instauração da Reurb deverão ser protocolizados por meio de requerimento formal ao órgão municipal responsável pela política de habitação, acompanhado da documentação indicada nesta Lei.

§ 1º Em Reurb-E, o legitimado requerente deverá pagar a taxa de serviços para análise da Reurb pelo órgão municipal responsável pela política de habitação.

§ 2º Em Reurb-S, não haverá necessidade de pagamento da taxa de serviços mencionada no § 1º.

**Art. 84.** Para fins de análise do requerimento de Reurb, os legitimados deverão identificar o núcleo urbano informal e apresentar a seguinte documentação:

I - Formulário do requerimento de Reurb, devidamente preenchido;

II - Descrição sintética da localização e do perímetro do núcleo urbano informal, acompanhada de croqui e/ou imagens de satélite de Simões Filho demonstrando o perímetro do núcleo urbano e sua localização dentro do Município;

III - Declaração contendo um breve histórico do núcleo urbano informal, detalhando informações sobre o surgimento, o processo de consolidação, a situação atual, os usos predominantes do solo urbano, a quantidade de unidades habitacionais, a infraestrutura urbana e os equipamentos públicos existentes, a indicação de problemas ambientais e áreas de risco previamente identificadas e a modalidade de Reurb pretendida;



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

IV - Elementos que indiquem a data de início da ocupação, tais como contratos, comprovantes de endereço, projetos aprovados pela municipalidade, imagens de satélite ou qualquer outra documentação pertinente;

V - Fotos do núcleo urbano, demonstrando o sistema viário, as edificações existentes, os equipamentos e serviços públicos disponíveis e as demais particularidades da área;

VI - Indicação de eventuais proprietários conhecidos do núcleo urbano e dos seus confrontantes;

VII - Cópia de certidão da matrícula ou transcrição do imóvel objeto da análise, devidamente atualizada, ou de certidão negativa dos cartórios, quando o imóvel não possuir matrícula.

§ 1º A documentação indicada nos incisos III a VII do caput deste artigo poderá ser dispensada para núcleos urbanos informais classificados como Reurb-S, ocasião em que será providenciada pelo Município de Simões Filho.

§ 2º Se após a análise preliminar da Reurb for constatado que o núcleo urbano informal de que trata o parágrafo anterior não detém características de Reurb-S, o legitimado será notificado para complementar a documentação dispensada.

**Art. 85.** O requerimento de instauração da Reurb ou a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garante perante o Poder Público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento, excetuadas eventuais remoções necessárias à implantação de infraestrutura essencial e/ou obras complementares de urbanização do núcleo urbano informal, desde que tecnicamente justificada no projeto de regularização fundiária.

§ 1º A Procuradoria Jurídica do Município deverá ser comunicada da existência do requerimento, para que adote as providências cabíveis em relação a eventuais ações judiciais em curso.

§ 2º A Defensoria Pública do Estado do Bahia e o Ministério Público do Estado do Bahia deverão ser comunicados da instauração de procedimento administrativo de Reurb - S, podendo obter vistas dos autos, caso requerido.

#### Seção IV

#### Da Análise Preliminar

**Art. 86.** O órgão municipal responsável pela política de habitação procederá ao juízo de admissibilidade do requerimento, mediante a análise preliminar do preenchimento dos requisitos mínimos previstos na seção anterior, exigidos para instauração do procedimento administrativo de regularização fundiária.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Identificada a ausência dos elementos mínimos, o órgão expedirá notificação ao legitimado requerente, preferencialmente por meio eletrônico, solicitando a complementação do requerimento no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º O não atendimento à notificação acarretará o imediato arquivamento do feito, dando-se baixa no processo respectivo.

**Art. 87.** Considerando as características e o histórico da consolidação do núcleo urbano informal, os custos com a implantação da infraestrutura essencial e o interesse público, o Município poderá modificar a poligonal proposta pelo legitimado requerente, por meio de decisão motivada.

§ 1º Para verificar a necessidade de modificação da poligonal da Reurb, poderão ser utilizadas a análise cartográfica e a visita in loco, quando necessárias.

§ 2º Constatada a necessidade de ampliação ou redução da poligonal, o legitimado requerente será notificado por meio eletrônico informado no ato de requerimento.

**Art. 88.** Concluída a análise da admissibilidade, o órgão responsável pela política de habitação notificará o legitimado requerente, preferencialmente por meio eletrônico, dando-lhe ciência da decisão de admissibilidade ou não do requerimento da Reurb.

§ 1º Sendo admitido o requerimento, a notificação de que trata o caput deste artigo convocará o legitimado requerente para apresentar a seguinte documentação, em prazo a ser definido pelo Município, de acordo com o porte do núcleo:

I - Levantamento Planialtimétrico e Cadastral georreferenciado da área;

II - Planta do perímetro do núcleo urbano com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas;

III - Memorial descritivo da área, memorial dos lotes, memorial das áreas públicas inclusive do sistema viário, se houver;

IV - Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental.

§ 2º Os documentos técnicos indicados no § 1º deste artigo poderão ser dispensados para núcleos urbanos informais classificados como Reurb-S, ocasião em que serão elaborados pelo Município de Simões Filho.

§ 3º Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado apresentar a documentação indicada no § 1º, acompanhadas da devida responsabilidade técnica, as quais serão analisadas pelo órgão municipal responsável pela política de habitação.

§ 4º Admitida a instauração da Reurb-S, os legitimados requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo no planejamento orçamentário do Município de



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

Simões Filho, quando não apresentarem todos os elementos técnicos necessários à execução ou quando não assumirem o custo da implantação da infraestrutura essencial.

§ 5º Não sendo admitido o requerimento, o órgão municipal responsável pela política de habitação deverá expedir decisão fundamentada, indicando os motivos do indeferimento, de forma a permitir, quando possível, a correção dos vícios e apresentação de novo requerimento pelo legitimado.

#### Seção V

##### Da instauração e classificação da Reurb

**Art. 89.** O Município de Simões Filho, por meio do órgão municipal responsável pela política de habitação, deverá decidir de maneira fundamentada pela instauração da Reurb, fixando no prazo de 180 (cento e oitenta) dias uma das modalidades para o núcleo urbano informal objeto de regularização fundiária.

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O prazo de que trata o caput deste artigo será contado da data de requerimento da Reurb, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período, em decisão fundamentada.

§ 3º A inércia do Município de Simões Filho implicará a fixação automática da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento e o prosseguimento do procedimento administrativo de análise da Reurb, sem prejuízo de futura revisão da classificação, mediante estudo técnico que a justifique.

§ 4º O requerente será notificado da decisão, preferencialmente por meio eletrônico, e poderá recorrer no prazo de 15 (quinze) dias perante o órgão municipal responsável pela política de habitação.

**Art. 90.** Não havendo elementos de convicção suficientes para a determinação da modalidade de Reurb indicada para o núcleo urbano informal, será aplicada pesquisa de cadastramento social por amostragem ou vistoria in loco, para subsidiar a decisão.

Parágrafo único. O órgão municipal responsável pela política de habitação, caso necessário, poderá notificar o legitimado proponente da Reurb para complementação ou correção dos documentos juntados.

**Art. 91.** A classificação da modalidade de Reurb visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação da infraestrutura essencial, bem como pelos custos de implementação da Reurb, e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 92.** Concluída a análise e classificação da Reurb, será instaurada a regularização fundiária por meio de Portaria, a ser publicada no Diário Oficial do Município, na qual será indicada a classificação da modalidade da Reurb predominante no núcleo urbano informal.

Parágrafo único. A instauração da Reurb será comunicada ao legitimado requerente preferencialmente por meio eletrônico informado no requerimento, na qual constará orientação sobre as etapas seguintes para a regularização fundiária do núcleo urbano.

#### Seção VI

##### Do Processamento Administrativo da Reurb

**Art. 93.** Caberá à Procuradoria Jurídica do Município notificar os titulares de domínio; o loteador, quando identificado; os confrontantes; e os terceiros eventualmente interessados para, se desejarem, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação.

§ 1º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o órgão municipal responsável pela política de habitação realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, por meio da apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja verificada, caso possível.

§ 2º A notificação será feita preferencialmente, por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar no processo administrativo, na matrícula ou transcrição, ou na base cadastral municipal, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega em quaisquer desses endereços.

§ 3º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado possua sobre o imóvel objeto da Reurb.

§ 4º A ausência de impugnação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o processo da Reurb.

§ 5º Somente será admitida impugnação fundamentada, subscrita por legítimo interessado com sua completa identificação, qualificação, indicação de meio eletrônico para recebimento de notificações e comprovação de domicílio.

§ 6º Considera-se infundada a impugnação que:

- I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;
- II - não apresentar motivação, ainda que sumária;
- III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

§ 7º O Poder Público Municipal poderá rejeitar de plano a impugnação infundada, dando continuidade ao procedimento.

§ 8º A impugnação fundada poderá ser indeferida por decisão fundamentada, prosseguindo a Reurb caso não seja apresentado recurso pelo impugnante no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da notificação, por meio eletrônico, da decisão de rejeição.

§ 9º Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões e, caso seja mantida a decisão de rejeição da impugnação, a Procuradoria Jurídica do Município deverá instaurar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 10 O Município de Simões Filho poderá promover alterações na poligonal do núcleo urbano em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações apresentadas na forma deste artigo.

§ 11 Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado o prosseguimento com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

§ 12 Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas, que terão sua veracidade analisada, sendo estas peças acompanhadas da devida responsabilidade técnica.

§ 13 Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

### **Seção VII**

#### **Da resolução extrajudicial de conflitos no procedimento de Reurb**

**Art. 94.** Em caso de conflitos em procedimento de Reurb, será adotada prioritariamente a resolução extrajudicial no âmbito da Procuradoria Jurídica do Município.

§ 1º O impugnante deverá informar ao Município de Simões Filho, no ato de impugnação, a eventual existência de demanda judicial de que seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela Reurb, oportunidade em que a Procuradoria Jurídica do Município comunicará ao juízo a existência do procedimento de regularização de que trata esta Lei, solicitando a suspensão do processo judicial pelo prazo de conclusão da Reurb.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito pela Secretaria Municipal da Fazenda um levantamento de eventuais passivos tributários,



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

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 Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com conseqüente expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 4º As Câmaras que trata o caput poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

#### **Seção VIII**

##### **Da Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária**

**Art. 95.** 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;

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;

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

§ 1º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a





ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do caput.

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado possui a infraestrutura essencial definida nesta Lei e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 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 Na Reurb-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação do órgão municipal responsável pela política de habitação, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma.

§ 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, segundo o cronograma de obras e serviços aprovados junto do projeto de regularização fundiária.

§ 6º O projeto de regularização fundiária deverá ser assinado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou da RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

**Art. 96.** O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I - a descrição do perímetro do núcleo urbano com coordenadas georreferenciadas, com indicação resumida de suas características;

II - a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que compunham o núcleo urbano informal;

III - a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

IV - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**Art. 97.** A Reurb poderá ser subdividida em etapas, de acordo com a complexidade das ações de intervenção indicadas no projeto de regularização fundiária, podendo incluir o núcleo urbano informal de forma parcial ou total.

Parágrafo único A regularização em etapas obedecerá a seguinte ordem de





ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

prioridade, de acordo com as características do núcleo urbano informal:

I - As unidades imobiliárias em que a Reurb seja meramente titulatória, que prescindem de intervenção urbanística ou de obras para implementação da infraestrutura essencial;

II - As unidades imobiliárias em que sejam necessárias intervenções urbanísticas de pequena complexidade indicadas no projeto de regularização fundiária;

III - As unidades imobiliárias em que sejam necessárias intervenções urbanísticas de maior complexidade e obras para implementação da infraestrutura essencial;

IV - As unidades imobiliárias que estejam pendentes de reassentamento, conforme indicado no projeto de regularização fundiária; e

V - As unidades imobiliárias sobre as quais versam controvérsia jurídica que retardam ou inviabilizam o processamento da Reurb.

**Art. 98.** O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetadas;

II - as unidades imobiliárias, edificadas ou não, a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e da edificação, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;

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

IV - logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - as áreas já usucapidas;

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

VII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da realocação de edificações;

VIII - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

IX - outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º Para fins do disposto nesta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

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



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

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

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessárias; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município, em função das necessidades locais e das características regionais.

§ 2º As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do caput constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

**Art. 99.** Na Reurb-E, o órgão municipal responsável pela política de habitação deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, 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. 100.** A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação que ocupem à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Parágrafo único. Na Reurb-S, o Município poderá, caso verificado o interesse público, realizar a conexão das edificações aos serviços de infraestrutura urbana implantados.

**Art. 101.** Para que seja aprovada a Reurb de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela dela, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

risco a que se refere o inciso VII do caput do art. 97, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

Parágrafo único. O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

**Art. 102.** O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderá ser feito em fases ou etapas, de modo que a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 1º Na Reurb-S, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 64 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 2º Na Reurb-E, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012:

- I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, além de outros serviços e equipamentos públicos;

IV - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais, sejam subterrâneas;

V - especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslize, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - avaliação dos riscos ambientais;

IX - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 3º Em áreas definidas como unidades de conservação de proteção integral criadas pelo Município de Simões Filho, pelo Estado do Bahia ou pela União, na forma indicada na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, não será admitida a regularização fundiária.

**Art. 103.** Após sua elaboração, o projeto urbanístico da área objeto da Reurb deverá ser apresentado perante o órgão municipal responsável pela política de desenvolvimento urbano, a quem compete o aprova urbanístico do projeto de regularização fundiária.

§ 1º Caso conclua pela aprovação do projeto urbanístico e das soluções propostas, o órgão emitirá parecer técnico comunicando a aprovação das plantas apresentadas.

§ 2º O órgão municipal responsável pela política de desenvolvimento urbano, caso julgue necessário, poderá notificar o requerente, por meio eletrônico, para, no prazo de 30 (trinta) dias, complementar ou modificar o projeto urbanístico, adequando-o às diretrizes legais, sob pena de arquivamento do feito.

§ 3º O prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por igual período, em decisão fundamentada, em razão da complexidade das adequações técnicas



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

solicitadas.

**Art. 104.** Havendo a necessidade de estudo técnico ambiental, nos termos do art. 103 da presente lei, os estudos ambientais da área objeto da Reurb deverão ser apresentados perante o órgão municipal responsável pela política ambiental, a quem compete o aprovo ambiental do projeto de regularização fundiária.

§ 1º Caso conclua pela aprovação do projeto urbanístico e das soluções ambientais propostas, o órgão emitirá parecer técnico comunicando a aprovação das plantas apresentadas.

§ 2º O órgão municipal responsável pela política ambiental, caso julgue necessário, poderá notificar o requerente, por meio eletrônico, para, no prazo de 30 (trinta) dias, complementar ou modificar o projeto urbanístico, adequando-o às diretrizes legais, sob pena de arquivamento do feito.

§ 3º O prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por igual período, em decisão fundamentada, em razão da complexidade das adequações técnicas solicitadas.

**Art. 105.** Não havendo necessidade de estudos técnicos ambientais devido à inexistência de áreas de preservação permanente, de unidades de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, a análise e aprovação do projeto de regularização fundiária será feita exclusivamente pelo órgão municipal responsável pela política de desenvolvimento urbano.

**Art. 106.** Comprovado por meio do estudo técnico que as intervenções de regularização fundiária em núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável implicam a melhoria das condições ambientais, o órgão municipal responsável pela política ambiental deverá comunicar ao órgão gestor da unidade para que manifeste sua anuência com a Reurb no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data do protocolo da solicitação, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período, desde que devidamente justificado.

**Art. 107.** Na hipótese de recusa à anuência a que se refere o art. 106 pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer, técnica e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da Reurb.

**Art. 108.** Em núcleos urbanos informais situados em área de risco geotécnico, de inundações ou de outros riscos especificado em lei, o estudo técnico será encaminhado à Defesa Civil do Município de Simões Filho, que emitirá parecer sobre a dimensão do risco, a possibilidade de eliminação dos riscos por meio de intervenção técnica e a necessidade de realocação dos ocupantes, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. O prazo de que trata o caput deste artigo poderá ser prorrogado uma única vez por igual período.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 109.** Emitido o aprovo urbanístico e quando for o caso o ambiental, no caso da Reurb-E, o órgão municipal responsável pela política de desenvolvimento urbano encaminhará o processo administrativo à Secretaria Municipal da Fazenda para fins de cálculo dos valores das compensatórias urbanísticas e ambientais devidas.

§ 1º Apresentados os cálculos pela Secretaria Municipal da Fazenda, o órgão notificará o legitimado requerente, preferencialmente por meio eletrônico informado no requerimento, para que se manifeste sobre os valores calculados e a forma de pagamento no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Caso o legitimado requerente apresente impugnação aos valores calculados, o órgão municipal responsável pela política de desenvolvimento urbano encaminhará a manifestação para a Secretaria Municipal da Fazenda, que emitirá parecer sobre a procedência ou não da impugnação.

§ 3º Emitido o parecer, os valores calculados serão corrigidos, quando necessário, e o legitimado requerente notificado para efetuar o pagamento do valor total ou iniciar o pagamento das parcelas no prazo de 15 (quinze) dias.

**Art. 110.** Encerrada a fase de Aprovo Urbanístico e Ambiental, o processo administrativo será remetido ao órgão municipal responsável pela política de habitação, que analisará os demais documentos integrantes do projeto de regularização fundiária.

**Art. 111.** O órgão municipal responsável pela política de habitação, caso julgue necessário, poderá notificar o requerente, por meio eletrônico, para, no prazo de 15 (quinze) dias, complementar ou modificar as informações constantes do projeto de regularização fundiária, sob pena de arquivamento do feito.

**Parágrafo único.** O prazo previsto no caput poderá ser prorrogado uma única vez por igual período, em decisão fundamentada, em razão da complexidade das adequações técnicas solicitadas.

**Art. 112.** O órgão municipal responsável pela política de habitação elaborará o termo de compromisso, que deverá ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, e por todos os órgãos envolvidos na execução de suas obrigações.

§ 1º O termo de compromisso deverá conter todas as obrigações relacionadas com a Reurb, dispendo sobre o cronograma de obras para implantação da infraestrutura essencial, cronograma das etapas da regularização fundiária, a forma de pagamento das compensações urbanísticas e ambientais e do justo valor do imóvel, quando houver, a regularização da edificação, dentre outras responsabilidades atribuídas no âmbito da regularização fundiária.

§ 2º O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Na Reurb-E, os responsáveis pela implementação da infraestrutura essencial prevista no Termo de Compromisso deverão apresentar garantias reais ou fidejussórias para fins de cumprimento das obrigações firmadas.

### Seção IX

#### Da Aprovação ou Indeferimento do Projeto de Regularização Fundiária

**Art. 113.** Elaboradas todas as etapas da Reurb, o órgão municipal responsável pela política de habitação decidirá sobre a aprovação do projeto de regularização fundiária em despacho final subscrito pelo Secretário (a) titular ou servidor por ele delegado em ato próprio, que deverá:

I - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb;

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

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

§ 1º As intervenções previstas no inciso II do caput consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços públicos e compensações urbanísticas e ambientais, dentre outras.

§ 2º Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do caput.

**Art. 114.** Caso conclua pela aprovação do projeto de regularização fundiária, o órgão responsável pela política de habitação publicará extrato da decisão no Diário Oficial do Município, dando a devida publicidade ao ato.

**Art. 115.** O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

Parágrafo único. Indeferido do projeto de regularização fundiária, o legitimado requerente poderá recorrer da decisão no prazo de 15 (quinze) dias perante o órgão municipal responsável pela política de habitação.

### Seção X

#### Da Emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF)

**Art. 116.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o documento que materializa a aprovação da Reurb, que acompanhará o Projeto de Regularização Fundiária, e deverá conter:



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

- I - o nome e a localização do núcleo urbano;
- II - a modalidade da Reurb utilizada;
- III - o número de lotes do núcleo urbano informal objeto de regularização;
- IV - a indicação da existência de infraestrutura essencial;
- V - a indicação dos responsáveis pela execução das obras e serviços constantes do cronograma, se for o caso;
- VI - a indicação numérica de cada unidade regularizada e da edificação existente, quando possível.

§ 1º A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já parcelados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

§ 2º A CRF deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- I - Projeto de Regularização Fundiária;
- II - Despacho final de aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, devidamente publicado no Diário Oficial do Município;
- III - Listagem de titulação dos beneficiários 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 filiação, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas da Receita Federal e do registro geral da cédula de identidade, quando for o caso.

### Seção XI

#### Registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF)

**Art. 117.** O registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização fundiária aprovado será realizado pelo legitimado requerente perante o oficial do Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Na Reurb-S, o registro de que trata o caput deste artigo será requerido diretamente pelo órgão municipal responsável pela política de habitação ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 118.** Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive escalas adotadas e outros detalhes técnicos serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

**Art. 119.** Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao





ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A CRF conterá o requerimento do Município ao oficial de registro de imóveis para abrir as matrículas das áreas que tenham ingressado no domínio público.

**Art. 120.** As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

#### **CAPÍTULO V**

##### **DA REGULARIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

**Art. 121.** Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

**Art. 122.** Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

#### **CAPÍTULO VI**

##### **DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO**

**Art. 123.** Para fins de regularização da edificação situada em unidade imobiliária objeto de Reurb, o Município flexibilizará os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal, nos termos do projeto urbanístico aprovado, com vistas a salvaguardar a situação fática preexistente e a harmonia urbana.

**Art. 124.** Na Reurb-S serão registrados, concomitantemente, o lote ou fração ideal integrante do núcleo urbano informal e a edificação nele existente, podendo a averbação das edificações ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Faculta-se ao beneficiário da Reurb-S, solicitar individualmente a regularização da edificação após a abertura da matrícula do imóvel e a averbação da edificação.

§ 2º Os imóveis de que trata caput serão isentos do valor total da medida compensatória em favor do Município de Simões Filho.

§ 3º Para a regularização da edificação pelo beneficiário da Reurb-S, é indispensável a comprovação de que o imóvel possui condições mínimas de habitabilidade e segurança estrutural, por meio de laudo técnico.

§ 4º Na hipótese do § 3º, verificando-se a ausência de condições mínimas de habitabilidade na edificação, os beneficiários da Reurb-S poderão buscar os serviços de assistência técnica gratuita, na forma da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, com a finalidade de propor melhorias habitacionais.

**Art. 125.** Na Reurb-E será regularizado prioritariamente o lote ou fração ideal integrante do núcleo urbano informal, devendo o beneficiário, após a abertura da matrícula da unidade imobiliária, providenciar a regularização da edificação junto ao órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, na forma fixada em Termo de Compromisso firmado com o órgão municipal responsável pela política habitacional.

§ 1º A regularização da edificação seguirá o rito a ser definido em decreto municipal e observará os definidos no projeto urbanístico.

§ 2º Na hipótese de inobservância do prazo definido no Termo de Compromisso para a regularização da edificação, o órgão municipal responsável pela política de habitação notificará o proprietário, beneficiário da Reurb, para que dê cumprimento ao compromisso firmado no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º Caso o beneficiário da Reurb-E se mantenha inerte mesmo após a notificação de que trata o § 2º deste artigo, o órgão municipal responsável pela política de habitação deverá comunicar o descumprimento à Procuradoria Jurídica do Município para que adotem as providências cabíveis, com a aplicação de medidas coercitivas.

§ 4º No caso de unidades não habitacionais, descumprido o § 2º, será cassado o alvará de funcionamento e a atividade será interdita.

**Art. 126.** Não sendo possível a intervenção física para adequação da edificação aos parâmetros urbanísticos flexibilizados para a Reurb-E, será possível a regularização da edificação por meio do pagamento de medida compensatória ao Município de Simões Filho.

§ 1º Os imóveis destinados à atividade exercida pelo Microempreendedor Individual (MEI) terão redução de 50% (cinquenta por cento) do valor total da medida compensatória calculada em favor do Município.

§ 2º Os imóveis com uso comercial e/ou prestação de serviço classificados como



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

microempresas ou empresas de pequeno porte de acordo com a Lei Federal Complementar nº 123/2006 (Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte), em funcionamento, terão redução de 50% (cinquenta por cento) do valor total da medida compensatória calculada em favor do Município.

§ 3º Para os imóveis destinados a atividades religiosas, assistenciais ou sociais pertencentes a entidades religiosas, entidades sem fins lucrativos e sociedades cooperativas beneficiárias da Reurb, na forma desta Lei, é facultada como medida compensatória a oferta de serviços gratuitos ou desenvolvimento de projetos alinhados com as diretrizes das políticas sociais e socioambientais do Município.

**Art. 127.** Nos termos do art. 247-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei de Registros Público, fica dispensado habite-se para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 128.** Poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de regularização fundiária urbana.

**Art. 129.** A regularização fundiária das unidades imobiliárias não residenciais, situadas em núcleos urbanos informais, pertencentes a entidades religiosas, entidades sem fins lucrativos de caráter social e sociedades cooperativas terá os procedimentos definidos por meio de Decreto, incluindo a definição de sua modalidade.

**Art. 130.** Para a análise preliminar do pedido de instauração do procedimento administrativo de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) perante o órgão municipal responsável pela política de habitação haverá a cobrança de taxa de expediente e serviços diversos.

§ 1º Pela presente Lei, fica incluído o serviço de análise preliminar do pedido de instauração do procedimento administrativo de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E).

§ 2º A taxa de serviços mencionada no caput deste artigo terá o valor definido em decreto municipal de acordo com a complexidade do núcleo.

**Art. 131.** O Município de Simões Filho poderá utilizar-se dos produtos e das peças técnicas apresentadas no processamento da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) sem qualquer ônus para o ente público.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. O particular fica ciente que a utilização das peças técnicas não implica o pagamento de qualquer contraprestação pelo Município de Simões Filho.

**Art. 132.** Esta Lei será regulamentada, naquilo que couber, por ato do Poder Executivo Municipal.

**Art. 133.** Nos casos omissos, deverão ser aplicadas subsidiariamente as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 134.** Os processos administrativos de regularização fundiária em andamento no órgão municipal responsável pela política de habitação serão convertidos ao procedimento previsto nesta Lei e classificados em Reurb-S ou Reurb-E, considerando-se os elementos e informações já existentes.

Parágrafo único. Ficam validados os atos já praticados antes da vigência desta Lei nos processos administrativos de Reurb pelo Poder Público Municipal, regidos pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal nº 9.310/2018.

**Art. 135.** Na aplicação da Reurb, além das normas previstas nesta Lei poderão ser utilizados os demais instrumentos e normas previstas na legislação federal específica vigente.

**Art. 136.** Para fins da Reurb, fica dispensada a desafetação dos bens públicos imóveis municipais ocupados até 22 de dezembro de 2016, inseridos em núcleos urbanos informais.

**Art. 137.** Fica autorizada, por decreto do chefe do Poder Executivo, a desafetação de bens públicos inseridos em núcleos urbanos informais ocupados após 22 de dezembro de 2016 até a data da publicação desta Lei, que passarão a integrar o patrimônio disponível do Município de Simões Filho, com a finalidade de efetivar o processo de regularização fundiária.

**Art. 138.** A receita obtida com a aquisição onerosa de direitos reais e com as compensatórias urbanísticas e ambientais em REURB-E será destinada a viabilizar os processos de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais classificados como REURB-S e as obras de infraestrutura essencial a serem realizadas pelo Município no âmbito destes núcleos.

**Art. 139.** O Município poderá por meio de Certidão de Regularização Fundiária ou por termo individual converter as unidades previamente tituladas por meio de outros instrumentos em legitimação fundiária em favor dos beneficiários.

Parágrafo único. No caso previsto no caput, havendo matrícula para cada lote já previamente individualizada no cartório, dispensa-se a apresentação de projeto de regularização fundiária.

**Art. 140.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação,



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
GABINETE DO PREFEITO

revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 20 de julho de 2023.

**DIOGENES TOLENTINO OLIVEIRA**  
**PREFEITO**

**ÓRGÃO/SETOR: SEAD - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

**CATEGORIA: LICITAÇÕES E CONTRATOS**

**EXTRATO (CONTRATO Nº 0143/2023)**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO

CNPJ: 13.927.827/ 0001-97

EXTRATO DE CONTRATO

Processo nº 9209/2023 Contrato nº 0143/2023-PMSF Dispensa de Licitação nº 0039/2023 Contratado: INDIANA VEICULOS LTDA CNPJ/MF nº 40.606.402/0001-59 Objeto: Contratação de Serviços Técnicos Especializados para realização das revisões obrigatórias dos veículos oficiais de placas RPQ1F69 e RPQ8A42 (veículos Ford Ranger XLTCDA32C) de propriedade do Município de Simões Filho, durante garantia do fabricante, por meio de concessionária autorizada. Valor Global: R\$ 12.941,98(doze mil, novecentos e quarenta e um reais e noventa e oito centavos) Vigência: 12(doze) meses Período: 19.07.2023 a 18.07.2024 Data da Assinatura: 19.07.2023 Dotação Orçamentária:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA AÇÃO ELEMENTO FONTE

0901 2083 33.90.39.00 1500.0000

Simões Filho-BA.

**ÓRGÃO/SETOR: SEGOV - SECRETARIA DE GOVERNO**

**CATEGORIA: ATOS OFICIAIS**

**PORTARIA (Nº 597/2023)**



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

**PORTARIA Nº 597/2023**

**A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais,

**RESOLVE:**

**Art. 1º** Designar os servidores **JOSÉ BARBOSA DOS SANTOS FILHO**, Chefe de Gabinete, Cadastro nº 944179 (Núcleo Fiscalizador) e **LORENA LOPES DOS SANTOS**, Gerente de Qualificação do Servidor, Cadastro nº 946527 (Secretaria) como responsáveis pelo acompanhamento, fiscalização e atestar nota fiscal referente a **adesão à ata nº 011/2023**, da Empresa **GRAFICA 3 COMUNICAÇÃO E SERVIÇOS GRÁFICOS LTDA**, no âmbito da Município de Simões Filho.

**Art. 2º** Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Secretária, 19 de julho de 2023.

**SIMONE OLIVEIRA COSTA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

**PORTARIA (Nº 598/2023)**



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

**PORTARIA Nº 598/2023**

**A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais,

**RESOLVE:**

**Art. 1º** Designar os servidores **GEASI SILVA DOS SANTOS**, Chefe de Gabinete, Cadastro nº 944100 (Núcleo Fiscalizador) e **EMILCON FRANKLIN ALVES DOS SANTOS**, Coordenador de Limpeza Urbana, Cadastro nº 947088 (Secretaria) como responsáveis pelo acompanhamento, fiscalização e atestar nota fiscal do **contrato nº 091/2023**, da Empresa **BATTRE - BAHIA TRANSFERENCIA E TRATAMENTO DE RESIDUOS LTDA**, no âmbito da Secretaria Municipal de Serviços Públicos.

**Art. 2º** Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a 06 de junho de 2023.

Gabinete da Secretária, 20 de julho de 2023.

**SIMONE OLIVEIRA COSTA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**



**PORTARIA (Nº 599/2023)**



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

**PORTARIA Nº 599/2023**

**A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais,

**RESOLVE:**

**Art. 1º** Designar os servidores **JOSELI OLIVEIRA DO NASCIMENTO**, Coordenador I de Administração, Cadastro nº 944070 (Núcleo Fiscalizador) e **REGILSON ABILIO FERRERA DA COSTA**, Chefe de Gabinete, Cadastro nº 944134 (Secretaria) como responsáveis pelo acompanhamento, fiscalização e atestar nota fiscal do **contrato nº 107/2023**, da Empresa **PRETO & BRANCO CAFÉ E RESTAURANTE LTDA**, no âmbito da Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Juventude.

**Art. 2º** Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Secretária, 17 de julho de 2023.

**SIMONE OLIVEIRA COSTA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO**