



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

LEI MUNICIPAL Nº 1.574 DE 26 DE AGOSTO DE 2015

Dispõe sobre os instrumentos da política urbana visando à regularização fundiária no Município de Lauro de Freitas, na forma que indica e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS**, aprova e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Esta lei estabelece os procedimentos administrativos a serem adotados pelo Poder Executivo Municipal para a outorga de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso gratuita e onerosa, autorização de uso, demarcação urbanística e legitimação de posse, bem como de autorização de uso para fins comerciais, institucionais ou de serviços aos ocupantes de áreas públicas municipais destinadas à promoção do Programa de Regularização Urbanística e Fundiária.

CAPÍTULO II **DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**

Art. 2º. A concessão de uso especial para fins de moradia será outorgada gratuitamente, na forma simples ou coletiva, aos ocupantes de áreas públicas municipais urbanas, declaradas como de interesse social para fins de habitação popular, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I – a área ocupada seja igual ou inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

II – o imóvel seja utilizado para fins residenciais;

III – a área tenha sido ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, contados até a data de 30 de junho de 2001;

IV – renda familiar mensal de até 03 (três) salários mínimos;

V – não ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. Nos imóveis com mais de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidores individuais, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva.

§ 2º. Na concessão de uso especial para fins de moradia coletiva 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.

§ 3º. A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 4º. Na contagem do prazo de ocupação exigido para a concessão de uso especial para fins de moradia, na forma individual ou coletiva, será admitida a soma das posses, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 5º. A comprovação de que trata o inciso IV deste artigo deverá ser feita através de comprovante de rendimento, declaração do empregador e, não sendo possível nos dois casos, mediante declaração firmada pelo interessado.

§ 6º. A declaração de que trata o inciso V deste artigo deve ser subscrita pelos responsáveis pela unidade familiar, em nome dos quais o título de concessão será emitido.

Art. 3º. A comprovação do tempo da posse será feita, por qualquer um dos meios abaixo:

I – expressa declaração do posseiro, sob as penas da Lei, acompanhada de, pelo menos, 01 (um) comprovante de residência ou de pagamento de IPTU referente a cada um dos últimos 05 (cinco) anos de posse, retroagindo a 30 (trinta) de junho de 2001;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

II – expressa declaração do posseiro, sob as penas da Lei, endossada por pelo menos 01 (um) vizinho ou por representante de Associação de Moradores ou entidade similar do bairro onde está situada a área objeto da posse;

Art. 4º. Na hipótese de uso misto da área, poderá ser outorgada concessão de uso especial para fins de moradia, desde que o uso seja predominantemente residencial e a atividade econômica seja desempenhada pelo requerente da concessão ou por sua família.

Parágrafo único. Serão considerados como de uso misto as áreas de terreno integrantes de programa habitacional de interesse social quando preenchidos os seguintes requisitos:

I – desempenho da atividade econômica pelo próprio morador ou por sua família;

II – utilização de até 49% (quarenta e nove por cento) da área de terreno ocupada para fins de exploração econômica.

Art. 5º. A concessão de que trata esta Lei, formalizada através de Termo de Permanente, será lavrada em livro próprio de Cartório de Registro local.

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

§ 2º. Para efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por conta da abertura da sucessão.

§ 3º. O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato *inter vivos* e *causa mortis*. A transferência por ato *inter vivos* somente considerar-se-á operada mediante a prévia e expressa anuência do Município.

Art. 6º. Resolver-se-á a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia quando ocorrer as seguintes hipóteses:

I – havendo desvio de finalidade, em especial, quando comprovada a venda, arrendamento, locação e cessão, a qualquer título, do imóvel objeto da concessão;

II - havendo transferência sem autorização prévia do Poder Público Municipal dos direitos concedidos por período inferior a 05 (cinco) anos, contados da data do registro do termo administrativo;

III – quando do fracionamento do imóvel dado em concessão ou da realização de benfeitorias voluptuárias sem a prévia autorização do Poder Público Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

IV – quando o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. Nas hipóteses previstas nos incisos deste artigo, a Administração Municipal notificará o interessado, dando-lhe prazo de 90 (noventa) dias, para a desocupação do imóvel, independentemente de notificação judicial.

§ 2º. Na hipótese dos concessionários ou sucessores descumprirem as cláusulas constantes no Termo Administrativo, a unidade correspondente da área de terreno será revertida ao patrimônio do concedente sem qualquer custo para o Município.

§ 3º. No caso de reversão, as benfeitorias introduzidas no imóvel passarão a integrar o patrimônio municipal, observado o disposto na lei civil brasileira.

§ 4º. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis por meio de declaração do Poder Público concedente.

CAPÍTULO III

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO GRATUITA

Art. 7º. A Concessão de Direito Real de Uso será contratada preferencialmente por instrumento público ou por simples termo administrativo, de forma gratuita, com aqueles que possuírem imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), para fins de moradia, em área de propriedade do Município que seja definida como ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º. É vedada a concessão a quem for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou tenha sido beneficiado por outro programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária.

§ 2º. A Concessão de Direito Real de Uso poderá ser contratada ainda que exista atividade econômica de pequeno porte conjugada com a utilização predominante do imóvel para fins de moradia, bem assim nos programas habitacionais do Município, atendidos os termos das leis municipais em vigor.

§ 3º. Desde a inscrição da Concessão de Direito Real de Uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

Art. 8º. O contrato da Concessão de Direito Real de Uso gratuita conterà as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção prévia ao término da concessão quando modificadas as condições que deram origem a sua outorga, em especial quanto à destinação do imóvel para fim diverso da moradia ou à aquisição de propriedade imóvel pelo concessionário, respeitada a possibilidade de utilização como garantia real para fins de financiamento junto ao Sistema Financeiro da Habitação, nos termos da Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007.

Art. 9º. A Concessão de Direito Real de Uso gratuita poderá ser contratada coletivamente, obedecidos aos mesmos critérios previstos no art. 3º, quando será verificado, na média, o limite de posse de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por família, área individualizada na forma de fração ideal, excluídas deste cômputo as áreas de uso comum.

Parágrafo único. No caso da concessão em forma de fração ideal de terreno, caberá à organização de todos os moradores a administração do espaço comum.

Art. 10. A Concessão de Direito Real de Uso gratuita será concedida por prazo indeterminado.

Parágrafo único. A Concessão de Direito Real de Uso, atendidas as exigências do contrato, transmitir-se-á *causa mortis*, inclusive sob a forma testamentária ou por ato *inter vivos*, caso em que deverá estar prevista condição de observância de lapso temporal mínimo desde a assinatura do contrato, não superior a 5 (cinco) anos.

Art. 11. Resolver-se-á o contrato de Concessão de Direito Real de Uso onerosa nas seguintes hipóteses:

I – dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;
II – adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural;

III – transmitir o uso do imóvel sem anuência do Município concedente.

§ 1º A extinção de que trata este artigo opera-se de pleno direito, sendo objeto de averbação junto ao ofício de registro de imóveis local, por meio de simples declaração ulterior por parte do Poder Público concedente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 2º Extinta a Concessão de Direito Real de Uso gratuita, o Município recuperará domínio pleno do lote ou da área contratada coletivamente em forma de fração, caso em que as benfeitorias de qualquer natureza realizadas pelo concessionário individual ou coletivo não serão indenizadas e reverterão ao patrimônio do concedente.

Art. 12. É instituída a Concessão de Direito Real de Uso de terrenos públicos, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

CAPÍTULO IV

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO ONEROSA

Art. 13. A Concessão de Direito Real de Uso será contratada, de forma onerosa, pelo prazo de 5 (cinco) anos, com aqueles que possuem imóvel urbano para realização de atividade econômica em área de propriedade do Município definida como ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) ou que tenha sido declarada de interesse social para fins de habitação popular para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Parágrafo único. Contratar-se-á a concessão de direito real de uso onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos, para regularização fundiária de imóveis com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) que sejam utilizadas para fins de moradia e, ainda, que preencham os demais critérios para a concessão de direito real de uso gratuita.

Art. 14. O contrato de concessão de direito real de uso onerosa conterá as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção quando modificadas as condições que deram origem a sua outorga, em especial, quanto ao adimplemento das obrigações pelo concessionário.

Art. 15. A concessão de direito real de uso onerosa será remunerada pelos beneficiários por contribuição mensal obrigatória definida no projeto de regularização



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

fundiária, tendo como fundamento a planta de valores do Município, a área total utilizada e a manifestação da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município.

§ 1º. O inadimplemento injustificado, por mais de 180 (cento e oitenta) dias, da contribuição prevista no *caput* deste artigo acarretará a extinção da concessão.

§ 2º. O valor arrecadado da contribuição social de ocupação será recolhido ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 3º. Os procedimentos para definição dos valores serão regulamentados por Decreto do Executivo.

Art. 16. Resolver-se-á o contrato de concessão de direito real de uso onerosa no caso de:

I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa daquela prevista no contrato;

II – advento do termo contratual; ou

III – na hipótese do § 1º do Art. 15 desta Lei.

§ 1º. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

§ 2º. Extinta a concessão de direito real de uso onerosa, o Município recuperará domínio pleno do lote, caso em que eventuais benfeitorias de qualquer natureza realizadas pelo concessionário individual ou coletivo não serão indenizadas e reverterão ao patrimônio do concedente.

CAPÍTULO V DA AUTORIZAÇÃO DE USO

Art. 17. É facultado ao Poder Executivo dar autorização de uso àquele que utiliza imóvel público situado em área urbana, declarada como de interesse social para fins de habitação popular, utilizando-o para fins comercial ou misto observado os seguintes critérios:

§ 1º. A área ocupada seja igual ou inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

§ 2º. A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 3º. A área tenha sido ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, contados até a data de 30 de junho de 2001.

§ 4º. A autorização de que trata este artigo será concedida de forma gratuita para as pequenas e micro empresas e de forma onerosa para as empresas de médio e grande porte.

Art. 18. É facultado ao Poder Executivo conceder a autorização de que trata o *caput* do Art. 17 em outro local, na hipótese do imóvel ocupado ser:

- I – de uso comum do povo;
- II – destinado a projeto de urbanização;
- III – de interesse de defesa nacional, de preservação ambiental e de proteção dos ecossistemas naturais;
- IV – situado em via de comunicação;
- V – situado em local que possa acarretar, consoante parecer de órgão técnico competente, risco à vida e à saúde dos ocupantes.

CAPÍTULO VI DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art.19. O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º Entende-se por demarcação urbanística o procedimento administrativo pelo qual o município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

§ 2º. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

- I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;
- II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 3º. Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o Município deverá notificar previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de 30 (trinta) dias, quanto:

I – à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II – aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área se ser demarcada confrontar com o imóvel público;

III – à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão da imprecisão dos registros inexistentes.

§ 4º. Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o Município dará continuidade à demarcação urbanística.

Art. 20. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial procederá às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º. Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar pessoalmente o proprietário da área e, por edital, os confrontantes e eventuais interessados para, querendo, apresentarem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 2º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo Município, a notificação do proprietário será realizada por edital.

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I - resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II - publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

III - determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser averbada na matrícula da área a ser regularizada.

§ 5º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial indicados no inciso I, do § 2º, do Art. 19 desta Lei.

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o Município para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º O Município poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o Município.

§ 10. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 21. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

CAPÍTULO VII DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE

Art. 22. Após o registro do parcelamento, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1º Entende-se por legitimação de posse o ato pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, confere título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, bem como do tempo e natureza da posse.

§ 2º O título de que trata o caput será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 23. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

Parágrafo único. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo município, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e

III - os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 24. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer, nos termos da legislação específica, a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal e da Lei Federal nº 11.977, de 2009.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25. Os lotes individualizados para fins de regularização fundiária de interesse social não poderão ser lembrados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 26. Os dispositivos desta Lei referentes a imóveis públicos municipais aplicam-se, exceto disposição em contrário, à classe de bens dominiais de propriedade plena ou de direitos reais do Município.

Art. 27. O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) incidirá, nos termos da legislação, em todos os imóveis que venham a ser regularizados nos termos desta Lei.

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 29. Revogam-se às disposições em contrário, em especial as Leis nº1060, de 28 de maio de 2004 e a Lei nº1234, de 07 de maio de 2007.

Lauro de Freitas, 26 de Agosto de 2015.

MÁRCIO ARAPONGA PAIVA

Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

Márcio Rodrigo Almeida de Souza Leão

Secretário Municipal de Governo