



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que institui normas gerais e procedimentos simplificados aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) no âmbito do Município de Sítio do Quinto, Estado da Bahia, cria a Taxa de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Taxa REURB-E) e estabelece o Programa de Regularização de Débitos de IPTU.

A presente proposição legislativa encontra fundamento na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, regulamentada pelo Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, que conferiu aos Municípios papel central na condução dos processos de regularização fundiária urbana, estabelecendo um marco normativo moderno, desburocratizado e voltado à garantia do direito constitucional à moradia (art. 6º da Constituição Federal) e ao pleno exercício da função social da propriedade urbana (art. 182 da Constituição Federal).

O Município de Sítio do Quinto, inserido no semiárido baiano, possui expressivo contingente de núcleos urbanos informais consolidados, cuja ocupação remonta a décadas e cujos moradores carecem de título formal de propriedade ou posse. A informalidade fundiária gera consequências severas para a população e para a gestão municipal: impede o acesso a crédito, dificulta o investimento público em infraestrutura e saneamento, inviabiliza a arrecadação tributária justa e perpetua a exclusão socioespacial. O presente Projeto de Lei visa superar esse quadro, dotando o Município de instrumentos jurídicos, administrativos e tributários adequados e proporcionais à sua realidade.

1. Da necessidade da regulamentação municipal da REURB

A Lei Federal nº 13.465/2017 atribuiu aos Municípios a competência para classificar os núcleos urbanos informais, processar e aprovar os projetos de regularização fundiária e emitir a Certidão de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

Regularização Fundiária (CRF). Todavia, para o exercício pleno dessas competências, faz-se indispensável a edição de legislação municipal que discipline os procedimentos internos, defina os critérios de enquadramento nas modalidades de REURB e institua os instrumentos administrativos e tributários correlatos. Sem essa regulamentação, o Município permanece impossibilitado de dar efetividade ao marco federal, resultando na manutenção do quadro de informalidade e insegurança jurídica que afeta milhares de famílias.

Destaca-se que a regularização fundiária não se limita à titulação dos ocupantes. Trata-se de política pública transversal que promove a integração urbanística e ambiental dos assentamentos ao tecido urbano formal, viabiliza o planejamento territorial, possibilita a cobrança de IPTU de forma justa e amplia a base tributária municipal sem aumento de alíquotas, contribuindo para a sustentabilidade fiscal do ente federativo. O ordenamento dos núcleos informais permite, ainda, o direcionamento eficiente de investimentos em saneamento básico, pavimentação, iluminação pública e equipamentos comunitários.

2. Das modalidades e da proteção social

O Projeto de Lei adota fielmente a dicotomia estabelecida pela Lei Federal nº 13.465/2017 ao prever duas modalidades de REURB: a de Interesse Social (REURB-S) e a de Interesse Específico (REURB-E). Essa distinção é fundamental para calibrar a intensidade da proteção estatal conforme a vulnerabilidade socioeconômica dos beneficiários.

A REURB-S destina-se à população de baixa renda, definida de forma objetiva pelo Projeto como a família com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, cujo imóvel não ultrapasse R\$ 350.000,00 e que não possua outro imóvel urbano ou rural. Esses beneficiários gozam de isenção integral de custas, emolumentos notariais e registrais, bem como da Taxa REURB-E, em consonância com o princípio da gratuidade consagrado no art. 13 da Lei Federal nº 13.465/2017 e com o compromisso constitucional de promover a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, da CF). A exigência de que conste expressamente nos documentos a solicitação de gratuidade de justiça e isenção de emolumentos reforça a efetividade da norma, evitando cobranças indevidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

A REURB-E, por sua vez, aplica-se aos ocupantes que não se enquadram nos critérios da REURB-S, sendo razoável que assumam os custos do processo de regularização, inclusive a taxa administrativa, proporcional ao valor do imóvel, como se demonstrará adiante.

3. Da simplificação dos procedimentos e da Comissão Municipal

Um dos pilares do Projeto é a desburocratização. A Lei Federal nº 13.465/2017 autoriza expressamente a adoção de procedimentos simplificados pelos Municípios (art. 28 e seguintes). Nessa esteira, o Projeto permite a instauração ex officio da REURB pelo próprio Município, a realização por etapas, trechos ou quadras, o uso de tecnologias de georreferenciamento, imagens de satélite e drones em substituição a levantamentos topográficos convencionais onerosos, e a notificação por edital quando frustradas as tentativas pessoal e postal. Essas medidas são especialmente relevantes para um Município de pequeno porte, cujos recursos humanos e orçamentários são limitados, e que enfrenta dificuldade de localização dos titulares de domínio em núcleos com ocupação consolidada há décadas.

A criação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana, de caráter multidisciplinar — composta por servidores das áreas jurídica, de engenharia/arquitetura, assistência social, tributos e meio ambiente — atende à recomendação de gestão transversal prevista na legislação federal e confere robustez técnica aos procedimentos, assegurando que cada processo seja examinado sob as perspectivas urbanística, ambiental, social e jurídica, reduzindo o risco de nulidades e conferindo maior segurança jurídica aos atos administrativos.

O Projeto prevê, ainda, a possibilidade de dispensa de exigências urbanísticas — como percentuais mínimos de área pública e tamanho mínimo de lotes — quando garantidas as condições de segurança, higiene e habitabilidade. Essa flexibilização está em perfeita consonância com o art. 11, § 1º, da Lei Federal nº 13.465/2017, que reconhece a impossibilidade de aplicar aos núcleos consolidados os mesmos parâmetros exigidos para novos loteamentos, sob pena de inviabilizar a regularização. A dispensa de comprovação de quitação tributária como condição para aprovação da REURB (art. 10, IV) evita que o passivo fiscal, muitas vezes acumulado ao longo de anos de informalidade, constitua barreira intransponível à formalização, sem prejuízo da cobrança regular dos tributos devidos.



4. Da Taxa de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Taxa REURB-E)

A instituição da Taxa REURB-E encontra amparo no art. 145, II, da Constituição Federal e nos arts. 77 a 80 do Código Tributário Nacional, que autorizam os entes federativos a instituir taxas em razão do exercício regular do poder de polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis prestados ao contribuinte ou postos à sua disposição. No caso presente, o fato gerador da taxa compreende a análise, o processamento, a vistoria, a aprovação de projetos e a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) — atividades administrativas específicas, individualizáveis e mensuráveis, que atendem plenamente à exigência de divisibilidade e especificidade.

O Projeto adota como base de cálculo o valor de avaliação do imóvel objeto da regularização, apurado com base no Cadastro Imobiliário Municipal ou, na sua ausência, mediante laudo de avaliação emitido pelo Município. A opção pela proporcionalidade — alíquota de 0,2% (zero vírgula dois por cento) sobre o valor de avaliação — em substituição a um valor fixo por imóvel, obedece a critérios de justiça fiscal e capacidade contributiva. Um valor fixo oneraria desproporcionalmente os ocupantes de imóveis de menor valor, que, embora não se enquadrem como baixa renda para fins de REURB-S, possuem capacidade contributiva limitada. A alíquota proporcional assegura que o ônus tributário recaia de forma equânime sobre cada beneficiário, na medida do valor patrimonial do bem regularizado.

Cumpram ressaltar que a alíquota de 0,2% é módica e razoável. A título ilustrativo, para um imóvel avaliado em R\$ 100.000,00, a taxa corresponde a R\$ 200,00; para um imóvel de R\$ 200.000,00, a taxa é de R\$ 400,00; e para um imóvel de R\$ 350.000,00, a taxa alcança R\$ 700,00. Esses valores são compatíveis com o custo efetivo das atividades administrativas de análise e processamento, não configurando enriquecimento ilícito do ente público nem confisco, e encontram-se dentro dos parâmetros praticados por outros Municípios brasileiros em programas similares de regularização fundiária.

A isenção concedida aos beneficiários da REURB-S (§ 4º do art. 11) reafirma o compromisso social do Projeto, assegurando que a população de baixa renda não seja onerada por qualquer custo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

administrativo decorrente da regularização, em estrita observância ao princípio da capacidade contributiva (art. 145, § 1º, da Constituição Federal) e à gratuidade determinada pela legislação federal para a REURB de Interesse Social.

5. Do Programa de Regularização de Débitos de IPTU

O Projeto institui, em capítulo próprio, o Programa de Regularização de Débitos de IPTU, instrumento complementar e estratégico à política de regularização fundiária. A integração entre REURB e regularização tributária é lógica e necessária: muitos dos imóveis informais possuem débitos de IPTU acumulados durante anos de informalidade, e a exigência de quitação prévia como condição de regularização criaria obstáculo intransponível à formalização. O Programa, ao contrário, oferece mecanismos de anistia, parcelamento e desconto regressivo de multa e juros que incentivam o adimplemento voluntário, ampliam a arrecadação efetiva e integram definitivamente esses imóveis ao cadastro fiscal do Município.

A anistia, limitada aos débitos inscritos na Dívida Ativa há mais de 5 (cinco) anos e condicionada a parecer jurídico favorável da Procuradoria Municipal, está em conformidade com o art. 180 do Código Tributário Nacional e resguarda a observância da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), que exige a estimativa do impacto e da renúncia de receita. A condição de parecer prévio da Procuradoria assegura que a anistia somente será concedida quando demonstrada a compatibilidade com o equilíbrio fiscal do Município, evitando riscos à gestão orçamentária.

O parcelamento em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, com correção monetária, aliado ao desconto regressivo de multas e juros — que varia de 100% para pagamento à vista até 20% para parcelamento em 19 a 24 parcelas — constitui mecanismo proporcional e eficiente: premia o pagamento mais célere, estimula a quitação à vista e, ao mesmo tempo, não impede o acesso ao benefício por aqueles que necessitem de prazo maior. O inadimplemento de 2 (duas) parcelas consecutivas ou 3 (três) alternadas acarreta a rescisão automática do Termo de Parcelamento, com retomada da cobrança integral, o que confere seriedade ao compromisso assumido e desestimula a inadimplência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

A desvinculação expressa da adesão ao Programa em relação à instauração ou conclusão de procedimento de REURB (art. 15, II) é medida de prudência legislativa: permite que o contribuinte regularize sua situação fiscal independentemente do estágio do processo de regularização fundiária, evitando que a morosidade administrativa de um procedimento contamine o outro. Todavia, uma vez instaurado o procedimento de REURB, o beneficiário do parcelamento fica obrigado a colaborar com a conclusão da regularização fundiária, sob pena de rescisão do Termo — mecanismo que articula os dois instrumentos sem torná-los interdependentes de forma rígida.

6. Da cooperação interinstitucional e das disposições finais

A autorização para celebração de convênios, consórcios e termos de cooperação técnica com o Estado da Bahia, a União, o Tribunal de Justiça, cartórios de registro de imóveis, universidades e outras entidades públicas ou privadas é instrumento essencial para a viabilidade operacional da REURB em um Município de pequeno porte. A cooperação com o Poder Judiciário e com os cartórios de registro pode acelerar os registros e reduzir custos, enquanto a parceria com universidades possibilita a elaboração de projetos urbanísticos e levantamentos técnicos com qualidade e custo acessível, por meio de projetos de extensão acadêmica.

A estabilidade e a irreversibilidade dos atos de regularização fundiária, uma vez registrados perante o cartório de imóveis (art. 12, §§ 1º e 2º), constituem garantia fundamental de segurança jurídica para os beneficiários, assegurando que a titulação alcançada não será revogada ou anulada por mera conveniência administrativa, ressalvadas apenas as hipóteses de fraude, erro essencial ou vício insanável — salvaguarda que protege tanto o interesse público quanto o privado.

7. Conclusão

Ante o exposto, o presente Projeto de Lei constitui instrumento normativo abrangente, tecnicamente fundamentado e socialmente sensível, que dota o Município de Sítio do Quinto dos meios jurídicos, administrativos e tributários necessários para enfrentar o grave problema da informalidade fundiária urbana. A regulamentação municipal da REURB, a instituição de taxa proporcional ao valor de avaliação do imóvel, a criação de programa de regularização de débitos de IPTU e a autorização para



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

cooperação interinstitucional conformam um conjunto coerente de políticas públicas que promovem simultaneamente o direito à moradia, a função social da propriedade urbana, a justiça fiscal e a sustentabilidade financeira do Município.

Por essas razões, solicito a esta Egrégia Câmara Municipal a apreciação e aprovação do presente Projeto de Lei, certo de que a proposição atende ao interesse público e promove avanço significativo na organização territorial e na qualidade de vida da população de Sítio do Quinto.

Atenciosamente,

BENEDITO JOSÉ DE JESUS REIS
Prefeito Municipal de Sítio do Quinto/BA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

PROJETO DE LEI N.º

“Institui normas gerais e procedimentos simplificados aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) no âmbito do Município de Sítio do Quinto, Estado da Bahia, institui a Taxa de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Taxa REURB-E), em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei institui as normas e os procedimentos simplificados aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) no âmbito do Município de Sítio do Quinto - BA, com o objetivo de incorporar os núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

I **-Núcleo Urbano**: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 11.952/2009, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II **-Núcleo Urbano Informal**: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III **-Núcleo Urbano Informal Consolidado**: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

IV -**Regularização Fundiária Urbana (REURB)**: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES DA REURB

Art. 3º A REURB no Município de Sítio do Quinto compreende duas modalidades:

I - **REURB de Interesse Social (REURB-S)**: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

II - **REURB de Interesse Específico (REURB-E)**: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Para fins de enquadramento na REURB-S, considera-se população de baixa renda a família que atenda cumulativamente aos seguintes critérios: (a) renda familiar mensal de até 5 (cinco) salários mínimos; (b) valor do imóvel objeto da regularização, limitado ao valor não superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); e (c) que não seja proprietária, concessionária ou foreira de outro imóvel urbano ou rural.

§ 2º Serão isentos de custas e emolumentos notariais e de registro os atos praticados em decorrência da REURB-S, bem como o primeiro registro da REURB-S, nos termos da legislação federal. Em todos os requerimentos e documentos legais elaborados para beneficiários da REURB-S, deverá constar expressamente a solicitação de gratuidade de justiça e isenção de emolumentos.

§ 3º Na REURB-E, os custos com a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e com a implantação da infraestrutura essencial serão de responsabilidade dos ocupantes ou promotores da regularização.

§ 3º Os valores de que **tratam o** § 1º deste artigo, poderão ser ajustados conforme índices oficiais, mediante edição de Decreto emitido pelo Poder Executivo municipal.

CAPÍTULO III

DA COMPETÊNCIA, DA COMISSÃO E DOS PROCEDIMENTOS SIMPLIFICADOS

Art. 4º Compete ao Município de Sítio do Quinto, por meio de seus órgãos competentes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
- III - emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e Projeto de Regularização Fundiária (PRF);
- IV - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes.

Art. 5º Fica autorizada a criação da **Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana**, a ser nomeada por ato do Chefe do Poder Executivo, com a finalidade de coordenar, instruir, conduzir, sanear e emitir pareceres nos procedimentos administrativos de REURB.

Parágrafo único. A Comissão terá caráter multidisciplinar, sendo composta, obrigatoriamente, por servidores das áreas jurídica, de engenharia/arquitetura, de assistência social, do setor de tributos e do setor de meio ambiente.

Art. 6º O procedimento administrativo da REURB obedecerá às seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados ou instauração *ex officio* pelo Município;
- II - processamento administrativo, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;
- IV - saneamento do processo administrativo pela Comissão Municipal;
- V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal (Decisão Administrativa de REURB), ao qual se dará publicidade;
- VI - expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município; e
- VII - registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 7º Visando a celeridade e a simplificação dos procedimentos, o Município de Sítio do Quinto poderá:

- I - instaurar a REURB *ex officio* (por iniciativa própria), independentemente de requerimento dos ocupantes, mediante ato administrativo que delimite a área a ser regularizada;
- II - realizar a REURB por etapas, trechos, glebas, quadras ou zonas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

III - utilizar tecnologias de georreferenciamento, imagens de satélite e drones para o levantamento planialtimétrico e cadastral, dispensando levantamentos topográficos convencionais quando as imagens aéreas oferecerem precisão adequada;

IV - promover a notificação por edital dos titulares de domínio e confrontantes não encontrados ou em local incerto, após tentativa frustrada de notificação pessoal ou por via postal.

Art. 8º São legitimados para requerer a REURB:

I - a União, o Estado da Bahia e o Município de Sítio do Quinto;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

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

V - o Ministério Público.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DISPENSAS

Art. 9º O Projeto de Regularização Fundiária deverá conter, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos.

Art. 10. Para fins da REURB, o Município de Sítio do Quinto fica autorizado a **dispensar** as seguintes exigências, desde que garantidas as condições de segurança, higiene e habitabilidade:

I - percentual e dimensões mínimas de áreas destinadas ao uso público;

II - tamanho mínimo dos lotes regularizados;

III - parâmetros urbanísticos e edifícios previstos na legislação municipal aplicável a novos loteamentos;

IV - comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias incidentes sobre os imóveis objeto da regularização, como condição para a aprovação da REURB.

CAPÍTULO V



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

DA TAXA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO (TAXA REURB-E)

Art. 11. Fica instituída a Taxa de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Taxa REURB-E), que tem como fato gerador o exercício regular do poder de polícia e a prestação de serviços públicos específicos e divisíveis, consubstanciados na análise, processamento, vistoria, aprovação de projetos e emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) no âmbito da REURB-E.

§ 1º O sujeito passivo da Taxa REURB-E é o requerente, beneficiário, proprietário, loteador, incorporador ou promotor da regularização fundiária enquadrada na modalidade de Interesse Específico (REURB-E).

§ 2º A base de cálculo da Taxa REURB-E será o valor de avaliação do imóvel objeto da regularização, apurado com base no valor de avaliação ou, na sua ausência, mediante laudo de avaliação emitido pelo Município.

§ 3º A Taxa REURB-E corresponderá a 0,2% (zero vírgula dois por cento) do valor de avaliação do imóvel, conforme apurado nos termos do § 2º deste artigo.

§ 3º-A O Poder Executivo regulamentará por Decreto a forma de cálculo, os prazos e as condições de recolhimento, bem como os procedimentos administrativos para cobrança da taxa.

§ 4º Ficam isentos do pagamento da Taxa instituída no *caput* deste artigo os beneficiários enquadrados na modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S).

CAPÍTULO VI

DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)

Art. 12. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado e sua localização;
- II - a modalidade da regularização (REURB-S ou REURB-E);
- III - a indicação numérica e identificação de cada unidade regularizada;
- IV - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, com sua qualificação completa.

§ 1º Os atos administrativos de regularização fundiária, uma vez expedida a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e realizado seu registro perante o cartório de registro de imóveis, são



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

estáveis e irreversíveis, não podendo ser revogados, cassados ou anulados, ressalvados os casos de fraude, erro essencial ou vício insanável que comprometa a validade do procedimento, conforme disciplinado na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º Os atos de REURB são dotados de estabilidade jurídica, garantindo segurança jurídica aos beneficiários e titulares de direitos adquiridos por força da regularização fundiária.

CAPÍTULO VII

DA REGULARIZAÇÃO DOS DÉBITOS DE IPTU

Art. 13. Fica instituído o Programa de Regularização de Débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no Município de Sítio do Quinto, destinado a incentivar a formalização e a integração de imóveis informais ao cadastro municipal, mediante a anistia, redução de multas e juros, e parcelamento de débitos tributários.

Art. 14. O Programa de Regularização de Débitos de IPTU abrange os seguintes benefícios:

I - Anistia: perdão dos débitos de IPTU inscritos há mais de 5 (cinco) anos na Dívida Ativa Municipal, contados da data da inscrição, condicionada cumulativamente a:

a) instauração de processo administrativo específico de anistia, no qual se demonstre a identificação do contribuinte e do imóvel, o valor do débito, o tempo de inscrição na Dívida Ativa e a tentativa prévia de solução administrativa ou conciliação, em observância ao Tema 1.184 da Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal (RE nº 1.355.208) e à Resolução nº 547/2024 do Conselho Nacional de Justiça;

b) parecer jurídico favorável da Procuradoria Municipal, que deverá reconhecer a possibilidade de concessão da anistia sem ferir a Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF), e atestar a compatibilidade da renúncia de receita com as metas fiscais do Município;

c) comprovação de que o custo estimado de cobrança judicial do débito, inclusive por execução fiscal, é desproporcional ao valor do crédito tributário, à luz do princípio constitucional da eficiência administrativa (art. 37, caput, da Constituição Federal), conforme parâmetros estabelecidos pelo Tema 1.184/STF;

II - Parcelamento: possibilidade de pagamento em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, com correção monetária mensal;

III - Desconto Regressivo de Multa e Juros: redução do valor das multas de mora e dos juros de mora incidentes sobre os débitos regularizados, cujo percentual de desconto será inversamente proporcional ao número de parcelas escolhido pelo contribuinte, conforme tabela a seguir:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

- a) Pagamento à vista (parcela única): desconto de 100% (cem por cento) sobre multas e juros;
- b) Pagamento em 2 (duas) a 6 (seis) parcelas: desconto de 80% (oitenta por cento) sobre multas e juros;
- c) Pagamento em 7 (sete) a 12 (doze) parcelas: desconto de 60% (sessenta por cento) sobre multas e juros;
- d) Pagamento em 13 (treze) a 18 (dezoito) parcelas: desconto de 40% (quarenta por cento) sobre multas e juros;
- e) Pagamento em 19 (dezenove) a 24 (vinte e quatro) parcelas: desconto de 20% (vinte por cento) sobre multas e juros.

§ 1º A anistia prevista no inciso I deste artigo aplica-se exclusivamente aos débitos de IPTU inscritos há mais de 5 (cinco) anos, não abrangendo débitos mais recentes, que deverão ser pagos integralmente ou parcelados conforme disposto neste Capítulo.

§ 2º O parcelamento em até 24 (vinte e quatro) parcelas será permitido tanto para débitos anistiados (saldo remanescente) quanto para débitos não anistiados, desde que o interessado requeira a regularização.

§ 3º O desconto sobre multas e juros incidirá exclusivamente sobre os valores correspondentes a multas e juros de mora, não se aplicando ao valor principal do tributo devido nem à correção monetária.

§ 4º A correção monetária será aplicada mensalmente a cada parcela, de acordo com o índice oficial de correção monetária adotado pela legislação municipal ou, na sua ausência, conforme legislação tributária federal.

Art. 15. São condições para aderir ao Programa de Regularização de Débitos de IPTU:

I – requerer expressamente a adesão ao Programa junto à Prefeitura Municipal, mediante apresentação dos documentos que identifiquem o imóvel e o requerente;

II – não ser exigida, como condição de adesão, a prévia instauração ou conclusão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB) relativo ao imóvel.

§ 1º A adesão ao Programa independe da existência de procedimento de REURB instaurado ou concluído para o imóvel objeto do parcelamento.

§ 2º Instaurado o procedimento de REURB relativo ao imóvel cujos débitos foram objeto de parcelamento nos termos deste Capítulo, o beneficiário fica obrigado a praticar todos os atos que lhe incumbam para a conclusão da regularização fundiária no prazo de 2 (dois) meses, contados da data de sua notificação no respectivo procedimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

§ 3º O descumprimento da obrigação prevista no § 2º deste artigo acarretará a rescisão do Termo de Parcelamento e a retomada da cobrança integral do débito, nos termos do art. 17 desta Lei, descontando-se apenas os valores já pagos.

§ 4º O Poder Executivo poderá, mediante Decreto, flexibilizar as condições previstas neste artigo, especialmente para beneficiários da REURB-S (Interesse Social).

Art. 16. O parcelamento será formalizado mediante Termo de Parcelamento, que conterà:

- I - identificação do imóvel e do devedor;
- II - valor total do débito regularizado (com a aplicação da anistia e do respectivo desconto de multa e juros, se aplicável);
- III - número de parcelas escolhido;
- IV - valor inicial de cada parcela, com indicação de que será corrigida monetariamente mês a mês;
- V - datas de vencimento das parcelas;
- VI - índice de correção monetária a ser aplicado;
- VII - consequências do inadimplemento;
- VIII - assinatura do devedor e do representante da Prefeitura.

Art. 17. O inadimplemento de 2 (duas) parcelas consecutivas ou 3 (três) alternadas resultará na rescisão automática do Termo de Parcelamento, retomando-se a cobrança da dívida integral com a incidência total de juros e multa, descontando-se apenas os valores já pagos, conforme a legislação tributária municipal.

Art. 18. Os valores arrecadados mediante o Programa de Regularização de Débitos de IPTU integram o caixa único do Município, não havendo vinculação obrigatória dos montantes arrecadados a despesas específicas.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá destinar parcela dos recursos arrecadados, prioritariamente, ao custeio e à aceleração dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) nas áreas previamente identificadas como prioritárias, incluindo a elaboração de projetos, contratação de serviços técnicos especializados, aquisição de equipamentos e implantação de infraestrutura essencial. Os investimentos em infraestrutura nas áreas regularizadas observarão a ordem de prioridade estabelecida pelo Município, conforme diretrizes de planejamento urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

Art. 19. O Programa de Regularização de Débitos de IPTU terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses a contar de sua publicação, podendo ser prorrogado por Decreto do Poder Executivo.

§ 1º Após o término do prazo de vigência, os benefícios previstos neste Capítulo não serão mais concedidos, retornando-se à cobrança regular de débitos de IPTU conforme a legislação tributária municipal.

§ 2º Os débitos regularizados durante a vigência do Programa permanecerão com os benefícios concedidos, mesmo após o término do prazo.

Art. 20. O Poder Executivo regulamentará este Capítulo por meio de Decreto, especificando:

- I - procedimentos para adesão ao Programa;
- II - formulários e documentos necessários;
- III - critérios para concessão de flexibilizações;
- IV - formas de pagamento das parcelas;
- V - índice de correção monetária a ser aplicado;
- VI - outras disposições operacionais.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. O Poder Executivo Municipal fica autorizado a firmar convênios, consórcios ou termos de cooperação técnica com o Estado da Bahia, a União, o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia (TJBA), cartórios de registro de imóveis, universidades e outras entidades públicas ou privadas, visando dar celeridade e efetividade aos processos de REURB no Município. **Parágrafo único.** A celebração dos instrumentos previstos no *caput* deste artigo será efetivada mediante Decreto do Poder Executivo.

Art. 22. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber, no prazo de 90 (noventa) dias a contar de sua publicação.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Parágrafo único. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial aquelas que disciplinam outros procedimentos de regularização fundiária urbana anteriormente disciplinados pela legislação municipal, ressalvados os direitos e as obrigações já constituídos anteriormente à vigência desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÍTIO DO QUINTO
CNPJ nº. 13.452.958/0001-65
PRAÇA JOÃO JOSÉ DO NASCIMENTO, S/N – CENTRO - SÍTIO DO QUINTO/BA

Sítio do Quinto / BA, 27 de abril de 2026.

BENEDITO JOSÉ DE JESUS REIS
PREFEITO