



# CÂMARA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

## ESTADO DA BAHIA

CNPJ Nº 03.984.483/0001-02

CÂMARA MUNICIPAL DE  
TEIXEIRA DE FREITAS

RECEBIDO

EM 16 / 05 / 2022

10:39hs Baluiz

PROJETO DE LEI DO LEGISLATIVO Nº 43 /2022.

Em 16 de Maio de 2022.

**Dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações existentes em áreas rurais de comunidades do Município de Teixeira de Freitas, sendo elas: Duque de Caxias, Santo Antonio, Cachoeira do Mato, Vila Marinha e Jardim Novo.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS, ESTADO DA BAHIA, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:**

**Art.1º** Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações existentes em terras situadas em áreas rurais de comunidades do Município de Teixeira de Freitas, mediante alienação e concessão de direito real de uso dos imóveis, sendo elas: **Duque de Caxias, Santo Antonio, Cachoeira do Mato, Vila Marinha e Jardim Novo.**

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

I - imóvel rural: o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial;

II - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre área ou fração ideal de imóveis rurais localizados em terras públicas do Município de Teixeira de Freitas;

III - ocupação direta: aquela exercida pelo ocupante e sua família;

IV - ocupação indireta: aquela exercida somente por interposta pessoa;

V - exploração direta: atividade econômica exercida em imóvel rural e gerenciada diretamente pelo ocupante com o auxílio de seus familiares, de terceiros, ainda que sejam assalariados, ou por meio de pessoa jurídica de cujo capital social ele seja titular majoritário ou integral;

VI - exploração indireta: atividade econômica exercida em imóvel rural e gerenciada, de fato ou de direito, por terceiros, que não sejam os requerentes;

VII - cultura efetiva: exploração agropecuária, agroindustrial, extrativa, florestal, pesca,

---

Rua Massanori Nagao, 64 – Centro – CEP 45.995-021 – Teixeira de Freitas – Ba

Fone: (73) 3291-5460 – Fax: 73 –3011-5474 –

[www.camaratf.ba.gov.br](http://www.camaratf.ba.gov.br) – [camara@camaratf.ba.gov.br](mailto:camara@camaratf.ba.gov.br)



# CÂMARA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

## ESTADO DA BAHIA

CNPJ Nº 03.984.483/0001-02

de turismo ou outra atividade similar que envolva a exploração do solo;

VIII - ocupação mansa e pacífica: aquela exercida sem oposição e de forma contínua.

**Art. 3º** Para regularização da ocupação, nos termos desta Lei, o ocupante e seu cônjuge ou companheiro deverão atender aos seguintes requisitos:

I - ser brasileiro nato ou naturalizado;

II - não ser proprietário de imóvel rural em qualquer parte do território nacional;

III - praticar cultura efetiva;

IV - comprovar o exercício de exploração e exploração direta, mansa e pacífica, por si ou por seus sucessores, anterior a 01 de janeiro de 2016;

V - não ter sido anteriormente beneficiado por programa de reforma agrária ou de regularização fundiária de área rural, ressalvado caso tenha sido beneficiado, há mais de dez anos, sobre ocupação em área diversa do lote originário do programa de reforma agrária ou regularização fundiária:

a) da data da expedição de título de regularização fundiária, desde que o referido documento tenha sido emitido anteriormente à data de publicação deste Decreto, observado o disposto no parágrafo único;

b) da data da homologação do beneficiário no programa de reforma agrária; ou

c) de data estabelecida em outras hipóteses definidas pelo órgão competente em regulamento específico.

§ 1º A comprovação do período a que alude o inciso IV deste artigo poderá ser feita mediante a juntada dos comprovantes de posse imediatamente anteriores ao do interessado, caso ele tenha passado a ocupar o imóvel após 01 de janeiro de 2016.

§ 2º Os comprovantes de posse aos quais se refere o § 1º deste artigo podem ser os seguintes:

I - contratos de compra e venda ou compromissos de compra e venda, ainda que não estejam registrados no registro de imóveis competente;

II - contratos de cessão ou promessas de cessão, ainda que não estejam registrados no registro de imóveis competente;

III - contratos de permuta, ainda que não estejam registrados no registro de imóveis competente;



# CÂMARA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

## ESTADO DA BAHIA

CNPJ Nº 03.984.483/0001-02

VI - outros comprovantes estabelecidos pela Secretaria Municipal de Agricultura.

§ 3º Fica vedada a regularização de ocupações em que o ocupante ou seu cônjuge ou companheiro exerçam cargo ou emprego público:

I - no Incra;

II - nos órgãos estaduais e distrital de terras;

III - na Secretaria Municipal de Agricultura;

IV - cargo comissionado de livre nomeação nº 1º escalão do Poder Público Municipal.

**Art. 4º** O procedimento para a regularização fundiária de ocupações incidentes em áreas rurais do Município será instruído por meio de processo administrativo de habilitação dos imóveis a ser executado pela Secretaria Municipal de Agricultura, de acordo com as seguintes etapas:

I - entrega, pelo requerente, ao órgão competente da Secretaria Municipal de Agricultura, por meio físico ou eletrônico:

a) de documentos pessoais de identificação do ocupante e de seu cônjuge ou companheiro;

b) da documentação de identificação do imóvel, da qual deverá constar a área, a localização e a dimensão, por meio de planta e memorial descritivo com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, coordenadas dos vértices referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e submetidas ao Sistema de Gestão Fundiária do Incra - Sigef;

c) do comprovante de Inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR;

d) da certidão de regularidade ambiental ou documento equivalente emitido pelo IBAMA, caso a gleba regularizada contenha área cuja fiscalização esteja entre as atribuições daquele órgão;

e) da certidão de regularidade ambiental emitida pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

f) de declarações do requerente e de seu cônjuge ou companheiro, sujeitos à responsabilização nas esferas penal, administrativa e civil, de que:



# CÂMARA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

## ESTADO DA BAHIA

CNPJ Nº 03.984.483/0001-02

b) a ocupação e a exploração anteriores a 01 de janeiro de 2016.

§ 1º O procedimento administrativo deverá ser instaurado, autuado, numerado e organizado pelo órgão competente da Secretaria Municipal de Agricultura.

§ 2º O cadastramento das ocupações não implicará o reconhecimento de direito real sobre a área.

§ 3º O memorial descritivo de que trata o art. 4º, inciso I, alínea "b", desta Lei será elaborado por profissional habilitado.

§ 4º O documento de que trata a alínea "f" do inciso I deste artigo será disponibilizado pela Secretaria Municipal de Agricultura.

§ 5º Os serviços técnicos e os atos administrativos de que tratam este artigo poderão ser praticados em parceria com órgãos ou entidades da administração pública federal, estadual e municipal.

**Art. 5º** Identificada a existência de disputas acerca dos limites das ocupações, o órgão competente poderá buscar estabelecer acordo entre as partes.

§ 1º Se for estabelecido acordo entre as partes, estas assinarão declaração para validar a concordância quanto aos limites demarcados.

§ 2º Se não houver acordo, a regularização das ocupações será suspensa para decisão administrativa, que vinculará os interessados.

§ 3º A decisão administrativa de que trata o § 2º deste artigo será precedida de processo administrativo que garanta o contraditório e a ampla defesa às partes em conflito.

**Art. 6º** Na ocupação de área contínua de até um módulo fiscal (por ocupante), a alienação ou a concessão de direito real de uso dar-se-ão de forma gratuita, dispensada a licitação.

Parágrafo único. Em se tratando de comunidades que possuem associação, poderão ser destinadas áreas de até um módulo fiscal para a entidade (que pode ser usada para a construção de sua sede, postos de saúde, produções coletivas, aparelhos e edificações de produção coletiva, etc).

**Art. 7º** Na ocupação de área contínua acima de um módulo fiscal e até o limite de 2.500 hectares, a alienação e a concessão de direito real de uso dar-se-ão de forma onerosa,



# CÂMARA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

## ESTADO DA BAHIA

CNPJ Nº 03.984.483/0001-02

dispensada a licitação.

**Art. 8º** Os requisitos para a regularização fundiária dos imóveis com área de até um módulo fiscal serão averiguados por meio de declaração do ocupante, sujeita a responsabilização nas esferas penal, administrativa e civil, dispensada a vistoria prévia.

§ 1º O órgão competente poderá, em decisão fundamentada, nos casos previstos no caput, caso entenda necessário, proceder com vistorias presenciais aos imóveis objetos da regularização, a fim de verificar as informações prestadas pelo interessado.

§ 2º A vistoria de que trata o § 1º desse artigo será obrigatória nos seguintes casos:

I - para imóveis com área superior a um módulo fiscal;

II - se o imóvel houver sido objeto de termo de embargo ou infração ambiental, lavrado pelo órgão ambiental responsável;

III - se houver conflito agrário declarado no ato de requerimento da regularização;

IV - quando não for possível obter análise conclusiva apenas com base na declaração do interessado e na análise remota do processo a que se refere o inciso II do art. 4º desta Lei, desde que haja decisão fundamentada do órgão competente.

**Art. 9º** Preenchidos os requisitos previstos no art. 3º e reunidos, em procedimento administrativo próprio, os documentos estabelecidos no art. 4º, a Secretaria Municipal de Agricultura providenciará, junto ao registro de imóveis competente, mediante alienação ou concessão de direito real de uso, a titulação das áreas ocupadas.

§ 1º Os títulos de domínio transferirão aos ocupantes que preencherem os requisitos desta Lei o direito real de propriedade sobre os imóveis regularizados.

**Art. 10º** O Município poderá, após regular processo licitatório, contratar empresa pública ou privada para executar o procedimento de regularização fundiária disciplinado por esta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese de a regularização fundiária ser executada conforme determinado pelo caput desse artigo, o referido procedimento só se dará por concluído após a entrega, aos interessados, dos títulos de domínio ou concessão de direito real de uso devidamente registrados no registro de imóveis competente.

**ART. 11º** Os títulos de domínio e de concessão de direito real de uso serão expedidos:

I - em nome da mulher e do homem, obrigatoriamente, nas seguintes hipóteses:

---

Rua Massanori Nagao, 64 – Centro – CEP 45.995-021 – Teixeira de Freitas – Ba

Fone: (73) 3291-5460 – Fax: 73 –3011-5474 –

[www.camaratf.ba.gov.br](http://www.camaratf.ba.gov.br) – [camara@camaratf.ba.gov.br](mailto:camara@camaratf.ba.gov.br)



# CÂMARA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

## ESTADO DA BAHIA

CNPJ Nº 03.984.483/0001-02

1. sejam brasileiros natos ou naturalizados;
  2. não sejam proprietários de outro imóvel rural em qualquer parte do território nacional e não tenham sido beneficiados por programa de reforma agrária ou de regularização fundiária de área rural, ressalvado caso tenham sido beneficiados, há mais de dez anos, sobre ocupação em área diversa do lote originário do programa de reforma agrária ou regularização fundiária;
  3. pratiquem cultura efetiva, da qual deverão constar informações sobre a atividade econômica desenvolvida no imóvel;
  4. exerçam ocupação e exploração direta, mansa e pacífica, por si ou por seus antecessores, anteriormente a 01 de janeiro de 2016, da qual deverão constar o tempo da ocupação e a existência ou não de conflito agrário ou fundiário;
  5. não exerçam cargo ou emprego público no Incra, nos órgãos estaduais e distrital de terras ou na Secretaria Municipal de Agricultura;
  6. não mantenham, em sua propriedade, trabalhadores em condições análogas à de escravo;
  7. o imóvel não se encontre sob embargo ambiental e não seja objeto de infração junto a órgão ambiental federal, estadual e municipal;
  8. a inscrição do CAR apresentada refira-se ao imóvel objeto da regularização;
  9. estejam cientes de que as informações ambientais e do CAR declaradas serão passíveis de exame pelos órgãos ambientais competentes, de acordo com a legislação específica; e
  10. estejam cientes de que os demais dados informados serão confirmados pela Secretaria Municipal de Agricultura e demais órgãos do Município;
- g) documentos ou outros meios que comprovem a ocupação e a exploração direta; e
- h) outros documentos que a Secretaria Municipal de Agricultura entender necessários;
- II - apresentada a documentação de que trata o inciso I do caput deste artigo, os processos serão submetidos à análise das ocupações por meio do sensoriamento remoto, que examinará, por meio eletrônico, especialmente:
- a) a prática de cultura efetiva; e



# CÂMARA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

## ESTADO DA BAHIA

CNPJ Nº 03.984.483/0001-02

- a) quando forem casados, exceto se pelo regime da separação de bens; ou
  - b) quando conviverem em regime de união estável, exceto se houver regime contratual que disponha em contrário;
- II - em nome dos conviventes, na hipótese de união homoafetiva; e
- III - preferencialmente em nome da mulher, nas demais hipóteses.

**Art. 12º** O título de domínio ou o termo de concessão de direito real de uso deverá conter, entre outras, cláusulas que determinem, pelo prazo de dez anos, sob condição resolutiva, além da inalienabilidade do imóvel:

- I - a manutenção da destinação agrária, por meio de prática de cultura efetiva;
- II - o respeito à legislação ambiental, em especial quanto ao cumprimento do disposto no Capítulo VI da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;
- III - a não exploração de mão de obra em condição análoga à de escravo; e
- IV - as condições e a forma de pagamento, no caso de imóveis superiores a um módulo fiscal.

§ 1º O descumprimento das condições resolutivas pelo titulado implicará a resolução de pleno direito do título de domínio ou do título de concessão de direito real de uso, com a consequente reversão da área em favor do Município, declarada no processo administrativo que apurar o descumprimento das cláusulas resolutivas, assegurados os princípios da ampla defesa e do contraditório.

§ 2º O beneficiário que transferir ou negociar antes do prazo estabelecido no caput, por qualquer meio, o título obtido nos termos desta Lei, não poderá ser beneficiado novamente no âmbito da regularização fundiária rural municipal.

§ 3º A prática de cultura efetiva referida no inciso I deste artigo poderá ser comprovada por meio de documentos, técnicas de sensoriamento remoto ou vistoria.

§ 4º A comprovação do cumprimento da cláusula prevista no inciso II deste artigo ocorrerá por meio da juntada das certidões negativas de infração ambiental ou instrumento congêneres, em âmbito federal, estadual e municipal, e da inscrição no CAR.

**Art. 13º** Resolvido o título de domínio ou o título de concessão de direito real de uso, o contratante terá direito à indenização pelas acessões e pelas benfeitorias, necessárias e



# CÂMARA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

## ESTADO DA BAHIA

CNPJ Nº 03.984.483/0001-02

úteis, hipótese em que poderá levantar as benfeitorias voluptuárias, no prazo de cento e oitenta dias, contado da data da desocupação do imóvel, sob pena de perda em proveito do alienante;

§ 1º O pagamento da compensação financeira por benfeitorias úteis ou necessárias ficará sob a responsabilidade do Município.

§ 2º As benfeitorias úteis ou necessárias serão avaliadas por servidores do Município e com base em critérios estabelecidos pelo Município.

§ 3º Apenas as benfeitorias comprovadamente realizadas pelo interessado, assim reconhecidas em ato fundamentado da Secretaria Municipal de Agricultura, serão indenizadas.

**Art. 14º** Para a realização de atividades de geomensura, cadastramento, titulação, instrução processual e para as demais ações necessárias à implementação da regularização fundiária, poderão ser firmados acordos de cooperação técnica, convênios e outros instrumentos congêneres com a União, autarquias federais, com os Estados, com autarquias estaduais e outros Municípios e respectivas autarquias municipais.

**Art. 15º** A regularização de áreas ocupadas por comunidades indígenas e de remanescentes de quilombos será efetuada com base em legislação específica.

**Art. 16º** As despesas resultantes da execução desta Lei correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

**Art. 17º** Esta Lei entrará em vigor da data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições em contrário.

Plenário Francistônio Alves Pinto, 16 de Maio de 2022.

Ubiratan Lucas Rocha Matos

Vereador



# CÂMARA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

## ESTADO DA BAHIA

CNPJ Nº 03.984.483/0001-02

### JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,  
E demais vereadores,

O Brasil, país continental, possui as melhores porções de terras agricultáveis do planeta, ocupando a posição como o terceiro maior exportador de produtos agropecuários, atrás apenas da União Europeia e dos Estados Unidos, sendo responsável por alimentar 1,5 bilhão de pessoas no globo. E é justamente o agronegócio um dos setores mais competitivos da economia nacional, respondendo por 21,1% do PIB brasileiro.

Nesse cenário, é importante destacar os benefícios de ter uma propriedade rural regularizada junto aos órgãos de fiscalização e cartório de registro de imóveis, uma vez que os documentos emitidos por esses entes são exigências básicas em qualquer transação que os envolva.

A regularização fundiária garante acesso ao crédito, aos programas governamentais e às inovações tecnológicas, além de promover a competitividade e a sustentabilidade dos negócios, sem deixar de lado a conservação ambiental. A partir da titulação de terras, a regularização surge como alternativa para contribuir com o desenvolvimento do país e geração de emprego e renda no campo.

Apenas com a regularização fundiária é possível o pleno exercício do direito à propriedade. Na prática: apenas a propriedade regularizada pode ser dada inteira ou de forma fracionada como garantia em financiamentos; acesso facilitado para aquisição de maquinário, implementos agrícolas e seguro rural; informações precisas e com fé pública sobre o imóvel; valorização do patrimônio com recebimento do título definitivo da terra. Nesse sentido, apenas alguns benefícios advindos da regularização fundiária já evidenciam o quão importante e necessária é a legalização da propriedade.

Convicto do apoio dos nobres pares para a aprovação deste Projeto, antecipo agradecimentos.

Plenário Francistônio Alves Pinto, 16 de Maio de 2022.