

Prefeitura Municipal de Barra do Mendes

Outros



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO MENDES

CNPJ/MF: 13.702.238/0001-00

Gabinete do Prefeito

**Prefeitura Municipal de Barra do Mendes****Processo administrativo nº 01-17/05/2022****Assunto:** Regularização Fundiária Urbana**Núcleo urbano informal:** Quadra Poliesportiva do Povoado do Ferreira

DECISÃO

A regularização fundiária é forma de proporcionar o efetivo cumprimento do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, dando acesso a terra urbanizada, bem como promovendo a destinação correta do uso do solo, regulamentado pela Lei 13.465/2017, que instituiu no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB). Em consonância com o disposto no art. 30, I e II, da Constituição Federal, coube ao Município de Barra do Mendes, suplementar a legislação federal, legislar sobre assunto de interesse local, editando a Lei Municipal nº 928/2022, que instituiu no Município de Barra do Mendes, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana.

Salienta-se que a Constituição Federal (CF), traz em seu arcabouço jurídico normas que disciplinam as competências dos entes federativos a cerca da regularização fundiária, a exemplo disso tem-se mandamento constitucionais direcionados à União, aos Estados e aos Municípios inseridos no art. 21, art. 24, e art. 30, da Constituição Federal.

O presente processo foi instaurado pela Comissão da Reurb. Tal comissão foi instituída pelo Decreto nº 88/2022, que além de instituir a comissão, cumpriu as determinações do art. 5º e art. 22, ambos da Lei Municipal nº 928/2022, que respectivamente, determina que os procedimentos administrativos da REURB serão regulamentados por Decreto Municipal; e, autoriza o Prefeito a regulamentar toda a matéria necessária a execução da REURB mediante decreto.

O texto do art. 4º do Decreto nº 88/2022, traz em seu bojo as competências da Comissão da Reurb, conforme segue:

Art. 4º No processamento das fases da Reurb compete a Comissão da Reurb:

1

Rua Álvaro Campos de Oliveira, nº 82 – Centro - CEP 44.990-000 – Barra do Mendes – Ba
Telefone: (74) 3654-1185 | prefeitura@barradomendes.ba.gov.br

Rua Alvaro Campos de Oliveira | S/N | Centro | Barra do Mendes-Ba

www.barradomendes.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Barra do Mendes



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO MENDES

CNPJ/MF: 13.702.238/0001-00

Gabinete do Prefeito



I - Identificar todas as áreas públicas ou privadas passíveis de serem incluídas no Programa de Regularização Fundiária Urbana;

II - Recepcionar os requerimentos dos legitimados;

III - Classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

IV - Avaliar a aplicação dos institutos jurídicos empregados na Reurb;

V - A processar e analisar administrativamente a Reurb;

VI - Expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), obedecidas as demais premissas estabelecidas neste Decreto, na Lei Municipal no 928 de 2022 e na Lei Federal no 13.465, de 2017.

VII - Aprovar o Licenciamento Urbanístico, Licenciamento Ambiental e o endereçamento das unidades, informando a dispensa dos critérios e parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo e normas ambientais e urbanísticas edilícias;

VIII - Aprovar o Projeto de Regularização Fundiária;

IX - Atestar a integração à cidade dos parcelamentos implantados antes de 19 de dezembro de 1979, obedecidas as demais premissas estabelecidas neste Decreto, Lei Municipal no 928 de 2022 e na Lei Federal no 13.465, de 2017.

X - Certificar as áreas de domínio público municipal;

XI - Realizar a avaliação econômico-administrativa dos imóveis objeto do Programa de Regularização Fundiária Urbana, do valor justo da unidade imobiliária regularizada, conforme parâmetros fixados neste Decreto;

XII - Lançar as inscrições imobiliárias dos respectivos imóveis e fornecer informações do cadastro imobiliário, de contribuintes e de administração

Prefeitura Municipal de Barra do Mendes



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO MENDES

CNPJ/MF: 13.702.238/0001-00

Gabinete do Prefeito



patrimonial necessários à Reurb, obedecidas as demais premissas estabelecidas neste Decreto, na Lei Municipal no 928 de 2022 e na Lei Federal no 13.465, de 2017;

XIII - Realizar outros atos relacionados à títulos de aquisição de áreas públicas que tenham sido adquiridas de outros domínios.

§ 1o Os órgãos ou entidades municipais deverão, sempre que necessário e a partir do requerimento da Comissão, disponibilizar representantes técnicos para auxiliar na análise de documentos e estudos específicos relativos aos atos de sua competência.

§ 2o Para fins do disposto nos incisos deste artigo, a Comissão poderá solicitar a celebração de convênios ou outros instrumentos congêneres, requerer estudos técnicos, convidar representantes de outros órgãos ou entidades da administração pública estadual e federal, bem como concessionárias de serviço público, membros dos Poderes Legislativo e Judiciário, associações de moradores de bairros do entorno dos núcleos urbanos em exame, proprietários de imóveis localizados no núcleo urbano, associações de classe, entidades sem fins lucrativos ou instituições de pesquisa.

§ 3o A Comissão da Reurb poderá solicitar informações, estudos, mapas, documentos e apoio técnico de quaisquer outras secretarias, autarquias, fundações ou quaisquer órgãos integrantes da administração pública municipal sempre que se fizer necessário ao processamento da Reurb.

§ 4o A Comissão da Reurb poderá solicitar pareceres e elaboração de documentos técnicos das consultorias jurídicas contratadas pelo Município de Barra do Mendes.

Sendo assim, uma vez que o Município é legitimado para propor o processo da reurb e também para realizar seu processamento conforme se extrai respectivamente do art. 14, inciso I, c/c art. 32, ambos da Lei 13.465/17 e do art. 6º, da Lei Municipal no 928/2022, a Comissão da Reurb, instaurou de ofício o processo de ofício qual versa esta decisão.

3

Rua Álvaro Campos de Oliveira, nº 82 – Centro - CEP 44.990-000 – Barra do Mendes – Ba
Telefone: (74) 3654-1185 | prefeitura@barradomendes.ba.gov.br

Rua Alvaro Campos de Oliveira | S/N | Centro | Barra do Mendes-Ba

www.barradomendes.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Barra do Mendes



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO MENDES

CNPJ/MF: 13.702.238/0001-00

Gabinete do Prefeito



Destaca-se que o art. 6º, do Decreto Municipal no 88/2022, estabelece que a Reurb, priorizando inicialmente na instauração dos projetos de Reurb a regularização das vias de circulação e dos equipamentos públicos, sendo que o § 1º, do dispositivo define como equipamentos públicos as Praças e Prédios da Administração Pública afetados ou não ao serviço público, conforme segue:

Art. 6º O Programa de Regularização Fundiária Urbana Municipal deverá alcançar os objetivos gerais da Reurb, priorizando inicialmente na instauração dos projetos de Reurb a regularização das vias de circulação e dos equipamentos públicos.

§ 1º Por equipamentos públicos para fins da Reurb entende-se como as Praças e Prédios da Administração Pública afetados ou não ao serviço público.

Na decisão instauradora, qual foi dada publicidade no Diário Oficial do Município, o núcleo urbano foi identificado como um chacreamento, passível de regularização, conforme artigo art. 11, inciso II, da Lei nº 13.465/17, sendo o processo definido como de interesse social, na forma do inciso III, do art. 4º, do Decreto Municipal no 88/2022, dado o nítido interesse público na regularização de um equipamento público.

Conforme salientado no Parecer Jurídico nº 01.02.05/2023, da Procuradoria Geral do Município, as fases iniciais do procedimento da Reurb estão completamente adequadas, ao disposto nas legislações já mencionadas e no regimento da comissão, conforme ata inaugural publicada em 16 de maio de 2022.

Consta dos autos que a decisão instauradora foi comunicada ao Cartório de Registro de Imóveis de Barra do Mendes, conforme determina o art. 12, do Decreto Municipal no 88/2022, bem como foi empreendida buscas para determinar a propriedade tabular do imóvel, em cumprimento ao art. 31 da Lei nº 13.465/17.

Com as referidas buscas, foi localizada Matrícula nº 8.639, referente ao imóvel denominado de FAZENDA BREJINO, tendo como ultima averbação a transferência do imóvel por venda à Sra. MARAI ZELIA ALVES ROSA, coadunando com a documentação encontrada nos arquivos da Secretária de Obras do Município, além da propriedade tabular, foi descoberto instrumento particular de compra e venda, não levado a registro, bem como que o comprador/posseiro havia falecido, tendo se assenhorado das terras sua viúva e seus filhos/herdeiros.

4

Rua Álvaro Campos de Oliveira, nº 82 – Centro - CEP 44.990-000 – Barra do Mendes – Ba
Telefone: (74) 3654-1185 | prefeitura@barradomendes.ba.gov.br

Rua Alvaro Campos de Oliveira | S/N | Centro | Barra do Mendes-Ba

www.barradomendes.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Barra do Mendes



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO MENDES

CNPJ/MF: 13.702.238/0001-00

Gabinete do Prefeito



Dada toda essa gama de documentação, foi empreendida comunicação ao proprietário tabular e aos posses, da demarcação, sendo por eles anuído expressamente com a demarcação realizada no presente processo.

Destaca-se que nos autos, consta os desenhos técnicos (levantamento planialtimétrico, memorial descritivo, etc.), elaboradas por servidor público, sendo desobrigado a apresentação ART ou RRT, conforme art. 36, § 5º, da Lei nº 13.465/17.

Dispensa de licença ambiental expedida pelo órgão municipal competente, que conta com o assessoramento de Engenheira Ambiental e Sanitarista, que assinou o parecer técnico de dispensa de licenciamento ambiental, visto que a área a ser regularizada não integra nenhuma das hipóteses em que se exige licenciamento ambiental previsto no art. 11, da Lei nº 13.465/17, bem como a Secretaria de Meio Ambiente é secretariada por Geólogo, demonstrando assim, que o Órgão Ambiental Municipal possui corpo técnico capacitado, conforme prescinde o art. 12, § 1º da suscitada Lei.

Ainda, há projeto de regularização fundiária devidamente aprovado pelo município pela Comissão da Reurb (Art. 33, da Lei nº 13.465/17, c/c art. 4º, VIII, Decreto Municipal no 88/2022), conforme ata de reunião constante dos autos.

Cabe mencionar que consta dos autos a dispensa do estudo socioassistencial, dada a desnecessidade, visto que a Presente regularização fundiária recai sobre um equipamento público sem ocupantes.

Após a aprovação do Projeto de Regularização fundiária, o processo foi saneado e remetido a mim para decisão final.

Com isso, resta nítido que o presente processo, correu em completa consonância com o disposto na legislação Federal e Municipal, guardando estrita atenção ao art. 28, da Lei nº 13.465/17, in verbis:

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

5

Rua Álvaro Campos de Oliveira, nº 82 – Centro - CEP 44.990-000 – Barra do Mendes – Ba
Telefone: (74) 3654-1185 | prefeitura@barradomendes.ba.gov.br

Rua Alvaro Campos de Oliveira | S/N | Centro | Barra do Mendes-Ba

www.barradomendes.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Barra do Mendes



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO MENDES

CNPJ/MF: 13.702.238/0001-00

Gabinete do Prefeito



IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Assim, com base no dispositivo transcrito acima, o presente comporta decisão em cumprimento ao (inciso V), e após, deve ser expedida a Certidão de Regularização Fundiária - CRF (inciso VI).

CONCLUSÃO

O núcleo urbano informal não está situado em áreas de preservação permanente (APP) ou unidade de conservação de uso sustentável, nem em áreas de proteção de mananciais, razão pela qual torna-se dispensada a apresentação dos estudos ambientais previstos no artigo 11, §2º da Lei nº 13.465/17, bem como, não existem compensações ambientais a serem realizadas, motivo pelo qual fica dispensada a elaboração do cronograma e respectivo Termo de Compromisso, nos termos do §1º do artigo 30 do Decreto nº 9.310/18.

Saliento que embora no local exista equipamento público, o núcleo urbano em apreço, configura loteamento clandestino, tendo em vista que foi implantado sem aprovação desse município, configurando um núcleo urbano informal, nos termos do artigo 11, inciso II, da Lei nº 13.465/17.

Ainda, nos termos do §4º da Lei nº 13.465/17, as notificações dos titulares das matrículas dos imóveis e dos confinantes poderão ser realizadas pessoalmente, no endereço que consta na matrícula dos imóveis, presumindo-se concordância, caso o notificado não apresente impugnação no prazo de 30 (trinta) dias (Art.

6

Rua Álvaro Campos de Oliveira, nº 82 – Centro - CEP 44.990-000 – Barra do Mendes – Ba
Telefone: (74) 3654-1185 | prefeitura@barradomendes.ba.gov.br

Rua Alvaro Campos de Oliveira | S/N | Centro | Barra do Mendes-Ba

www.barradomendes.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Barra do Mendes



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO MENDES

CNPJ/MF: 13.702.238/0001-00

Gabinete do Prefeito



20, §3º e §6º do art. 31 da Lei nº 13.465/17), sendo manifestada anuência expressa de todos os interessados, conforme consta dos autos.

Assim, diante de todo o exposto, ratifico a aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal denominado de Quadra Poliesportiva do Povoado do Ferreira, aprovado pela comissão da Reurb. Visto que o núcleo possui a infraestrutura essencial, definida no artigo 36, §1º da Lei nº13.465/17, motivo pelo qual, fica dispensada a elaboração do cronograma e respectivo Termo de Compromisso, nos termos do §1º do artigo 30 do Decreto nº 9.310/18.

Determino que seja expedida a competente Certidão de Regularização Fundiária, em favor do Município de Barra do Mendes, conferindo direito real de propriedade, uma vez que em consonância com o art. 23, §1º da Lei 13.465/17. Após a lavratura da certidão, esta deverá ser assinada por mim e pelo presidente da comissão da Reurb e após a assinatura levada a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Nada mais.

Publique-se a presente decisão no Diário Oficial do Município.

Barra do Mendes, 03 de abril de 2023.

Antonio Barreto de Oliveira
Prefeito Municipal

7

Rua Álvaro Campos de Oliveira, nº 82 – Centro - CEP 44.990-000 – Barra do Mendes – Ba
Telefone: (74) 3654-1185 | prefeitura@barradomendes.ba.gov.br

Rua Alvaro Campos de Oliveira | S/N | Centro | Barra do Mendes-Ba

www.barradomendes.ba.gov.br