



# DIÁRIO OFICIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAI

Lei Municipal nº. 563/2015

Segunda-feira, 14 de dezembro de 2020

Ano VI • Nº 1.054 • Prefeitura Municipal de Guarai/TO

## SUMÁRIO

ATOS DA CHEFE DO PODER EXECUTIVO 01

## ATOS DA CHEFE DO PODER EXECUTIVO

### DECISÃO DE CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA Nº 01/2020

**Processo Administrativo:** 1.800/2020  
**Modalidade:** Interesse Social e Especifica (Reurb-S e E (Mista))  
**Rito:** Sem demarcação urbanística prévia  
**Setor:** Serrinha  
**Matrícula originária:** 9041  
**Imóvel privado**

Trata-se de procedimento de regularização fundiária urbana, instaurado de ofício pela Comissão de Regularização Fundiária do Município de Guarai-TO com fulcro no art. 3º, do Decreto Municipal nº 1454/2020, que dispõe sobre os procedimentos administrativos para efetivo cumprimento da lei federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, objetivando regularizar os lotes, terrenos e respectivas edificações existentes no núcleo urbano informal, denominado SETOR SERRINHA, identificado por 06 quadras e 97 lotes.

A priori, o procedimento foi instaurado na modalidade de interesse Social (**REURB-S**).

Durante a tramitação do procedimento, conforme parecer jurídico da Comissão de Regularização Fundiária, objeto do Processo administrativo nº 1.800/2020, verificou-se a impossibilidade da utilização do instituto de legitimação fundiária na modalidade de interesse social para todos os ocupantes do núcleo, além de outros com finalidade não residencial.

Consta, ainda, no respectivo parecer, a informação de que não foi possível localizar todos os beneficiários do núcleo, para conclusão dos cadastros, sendo adotado a implementação da Reurb por etapas.

Por fim, vieram o projeto de regularização fundiária com suas especificações para o pronunciamento e saneamento do processo administrativo.



## DIÁRIO OFICIAL

**LIRES TERESA FERNEDA**  
Prefeita Municipal de Guarai

**RAIMUNDO NONATO PESSOA DA SILVA**  
Secretário Municipal de Administração, Planejamento, Finanças e Habitação

**OBEDE ALVES DE OLIVEIRA**  
Responsável pela edição do Diário Oficial de Guarai

É o relatório necessário.

O procedimento não possui defeitos e nulidades, razão pela qual se passa ao pronunciamento do processamento administrativo da REURB.

### DA MODALIDADE MISTA (REURB-S E REURB-E) E APLICABILIDADE DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Segundo noticiado nos autos, pós buscas no indicador real e pessoal dos beneficiários relacionados na lista do núcleo Serrinha, constatou-se a existência de registro de imóveis em nome de alguns ocupantes, conforme teor do ofício 273/2020 do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca (anexo aos autos).

A regularização fundiária de interesse social (REURB-S) é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, conforme averiguado no Setor Serrinha.

A classificação da modalidade de interesse SOCIAL ou ESPECÍFICO visa, exclusivamente, à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e reconhecer o direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas (Art. 5º, II, § 8 do D9310/18).

No âmbito da Reurb, para a titulação de domínio, o art. 8º da Lei 13.465/2017 prevê alguns institutos jurídicos a serem empregados, dentre os quais, aponta o título de legitimação fundiária.

In casu, a legitimação fundiária é o instrumento mais adequado para ser utilizado, por se tratar de "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" (Art. 16 do D9310/18).

O instituto da legitimação fundiária poderá ser empregado em qualquer das modalidades. Contudo, verifica-se que o art. 16º, § 1º do Decreto 9.310/18, **condiciona** requisitos para a aplicação do referido instituto - aos beneficiários da modalidade de interesse social (Reurb-S), quais sejam:

Art. 16. (...)

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições:

- I - **não** ser o beneficiário concessionário, foreiro ou **proprietário de imóvel urbano ou rural**;
- II - não ter sido o beneficiário contemplado com por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III - quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.

Visto isso, após as buscas indicativas de direito pessoal no CPF dos beneficiários relacionados na lista do Setor Serrinha, constatou-se a existência de propriedade de imóveis em nome de alguns dos ocupantes.

Deste modo, embora haja a classificação da predominância do núcleo na modalidade de interesse social (para fins de identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial), não tem como utilizar o instituto da legitimação fundiária na modalidade de interesse social (Reurb-S) para ocupantes proprietários de outros bens imóveis.



Assim sendo, os ocupantes que não se enquadram nos requisitos previstos no instituto da legitimação fundiária modalidade de interesse social, deverão ser classificados na modalidade de interesse específico (REURB-E).

Ademais, no Decreto Municipal nº 1454/2020 consta expressamente que pessoas proprietárias ou possuidoras de outros imóveis não são consideradas de baixa renda para fins de regularização fundiária de interesse social – REURB-S, vejamos:

**Art. 19.** Serão considerados de baixa renda, para fins de regularização fundiária de interesse social – REURB-S (art. 13, I, da Lei Federal nº 13.465/2017), a pessoa natural que atenda às condições elencadas, a seguir, condicionado a um parecer da Assistência Social:

I – não possua renda familiar mensal superior a três salários mínimos;

II – utilize o imóvel como única moradia ou como meio lícito de subsistência; e

III – não seja proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou de imóvel rural acima de quatro módulos fiscais, mediante declaração pessoal, sob pena de responsabilidade.

Cumpra registrar que o primeiro pronunciamento sobre a modalidade da Reurb teve por base as informações declaradas pelos ocupantes, só vindo a ser corroboradas na fase do processo de buscas de direito real dos beneficiários. E, naquele momento, com as informações obtidas, não havia nenhum beneficiário que não se enquadrasse na modalidade de interesse social, fazendo jus, inclusive, à isenção das custas e emolumentos cartorários.

**Portanto, levando-se em conta a situação apontada, faz-se imperiosa a aplicação da modalidade mista prevista no art. 13, II, § 4º da Lei 13.465/2017.**

Salienta-se que, no mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S, e o restante do núcleo por meio de Reurb-E (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018).

Noutro ponto, verifica-se que a legitimação fundiária é o meio mais adequado para a efetivação da REURB na Comunidade Serrinha, considerando que a área consolidada e de propriedade particular e a maioria seus ocupantes está na posse dos imóveis há, aproximadamente, 20 (vinte) anos.

Legitimação é o título conferido ao ocupante de modo a outorgar-lhe a propriedade ou a Posse.

A Legitimação fundiária outorga direito de propriedade, de modo originário, sobre bem particular ou público, ao ocupante. Através deste instituto o beneficiário recebe o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições. Eventuais gravames e indisponibilidades ficarão constando nos imóveis sob os quais não for expedido título de legitimação fundiária (art. 23, §2º da Lei 13.465/2017).

Por todo exposto, DETERMINO o uso do instituto da legitimação fundiária aos beneficiários do Setor Serrinha, e ADMITO o uso MISTO de atividades da Reurb como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado, DEVENDO proceder com a classificação dos beneficiários, se REURB-S ou REURB-E, de acordo com a renda do beneficiário e requisitos definidos para aplicação do instituto de legitimação fundiária, informando na lista de beneficiários a modalidade de cada um.

#### **DA MODALIDADE DE REURB-S PARA IMÓVEL URBANO COM A FINALIDADE NÃO RESIDENCIAL**

A Lei 13.465/2017 dispõe que apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário do imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.

Por isso, poderão ser regularizados imóveis utilizados para fins sociais (creches, associações, centros culturais) bem como para fins comerciais (fomentar a geração de emprego e renda), desde que haja ato administrativo reconhecendo o interesse público de sua ocupação.

In casu, há notícia nos autos da existência de imóveis com a finalidade não residencial, como igreja e lotes comerciais. Contudo, não foi apresentado nenhum ato de interesse público.

Considerando que a Lei nº 13.465/2017 não veda a concessão do Título de Legitimação Fundiária na Reurb-E, ao contrário, dispõe ser aplicável (art. 23, caput), entende-se possível conceder o título de Legitimação Fundiária a ocupantes de imóveis não residenciais na modalidade da Reurb-E.

Deste modo, qualquer imóvel sem finalidade residencial e que não tenha apresentado ato administrativo de utilidade pública DEVERÁ ser classificado na modalidade de interesse especial (Reurb-E).

#### **DA IMPLEMENTAÇÃO DA REURB POR ETAPAS E CRF COMPLEMENTAR**

A Lei Federal dispõe que a Regularização Fundiária Urbana - REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal, de forma total ou parcial.

Deste modo, os beneficiários que não foram localizados para identificação da sua unidade imobiliária não terá prejudicado ao seu direito real, podendo ser vinculado no procedimento administrativo em momento posterior, mediante cadastro complementar (Art. 16, § 7º do Decreto 9310/2018).

#### **DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – PRF**

Inicialmente, convém esclarecer que, conforme o disposto no art. 16 do Decreto Municipal 1454/2020, a decisão de aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária se dará após parecer favorável da Comissão de Regularização Fundiária.

In casu, pontua que o projeto de regularização fundiária foi elaborado pela própria comissão de regularização fundiária, que em seu quadro, possui profissionais habilitados a realizar todo o trabalho técnico apresentado. Nesse sentido, levando em consideração que, na confecção de tais documentos os membros da comissão observaram todas as diretrizes traçadas pela Lei 13.465/2017, Decreto 9.310/2018 e Decreto Municipal 1.454/2020, revela-se como dispensável a emissão de parecer pela própria comissão para aprovação urbanística e ambiental.

No projeto, restou apontado (estudo preliminar) as desconformidades urbanísticas e ambientais, além das propostas de soluções e medidas de adequação para correção da área de risco de quatro lotes.

Assim, as obras complementares de infraestrutura e correção das áreas de riscos serão executadas de acordo com o cronograma de execução.

Feitas tais considerações, APROVO o projeto de Regularização Fundiária resultante, do processo de regularização fundiária, que está devidamente assinado e previu as intervenções a serem executadas consistentes em obras de implantação de infraestrutura essencial, serviços, compensações e correções nos termos do inciso II, art. 40, da Lei 13.465/2017.

Quanto aos ocupantes da área definida de risco geotécnico, apenas 02 concluíram do cadastro, e não há risco eminente que impeça a titulação destes, neste momento. Ademais, tão logo as medidas de correção serão sanadas, conforme o cronograma físico de execução.

No que tange aos ocupantes, estão devidamente identificados na CRF, vinculados à sua unidade imobiliária e ao seu respectivo direito real, aos quais concede habite-se simplificado e único ante à ausência de risco aos ocupantes e à flexibilização de exigência ao percentual às dimensões de áreas destinadas ao uso público e ao tamanho dos lotes regularizados.

Verifico que não foi realizada pelo Município a constatação da estabilidade das construções existentes nas unidades regularizadas, hipótese em que os beneficiários poderão solicitar a averbação da construção por mera notícia, indicando 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, à semelhança do que já foi previsto para a REURB-S no art. 72 do Decreto nº 9.310/2018, exceto os imóveis classificados como Reurb – E, (Específico);

Diante do exposto, DECLARO concluído o procedimento de regularização fundiária de interesse social e específico, nos termos do art. 40, da Lei 13.465/2017 e art. 37, do Decreto nº 9.310/2018.

Expeça-se a Certidão de Regularização Fundiária – (CRF), o Título de Legitimação Fundiária – (TLF), mediante requerimento, ao Cartório de Registro de Imóveis.

Publique-se, nos termos do art. 21, V do Decreto nº 9.310 e art. 31, da Lei 13.465/2017.

Guaraí, 01 de dezembro de 2020.

Lires Teresa Ferneda  
Prefeita Municipal

