



PORTARIA Nº 149/23

DE, 16 DE OUTUBRO DE 2023.

"Instaura a Regularização Fundiária Urbana de interesse específico da matrícula nº 27.534 do CRI de Trindade-GO e dá outras providências".

O **MUNICÍPIO DE TRINDADE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 01.217.538/0001-15, com sede na Praça Constantino Xavier, nº 330, Centro, neste ato representado pelo atual prefeito, **MARDEN GABRIEL ALVES DE AGUIAR JUNIOR**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. sob nº 4904747 SSP/GO e inscrito no CPF/MF sob nº 034.475.511-86, no uso de suas atribuições legais e no disposto nos autos do processo nº **000009490/2023**, com fulcro no artigo 30, VIII da Constituição Federal, Lei Federal 13.465/2017, Lei Federal nº 10.257/2001, art. 53-A da Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Municipal 2.163/2022, expõe e ao final determina:

I - DA COMPETÊNCIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

CONSIDERANDO o direito à moradia encontra-se consagrado no Texto Constitucional, artigo 6º, caput. O referido direito foi introduzido na Nossa Lei Maior por força do disposto na Emenda Constitucional de nº 26, de 14 de fevereiro de 2000.

CONSIDERANDO a Constituição de 1988 ampliou os poderes dos Municípios para definir a política urbana. O artigo 30, inciso VIII da Constituição Federal diz que compete ao Município a promoção, no que couber do adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. 4



CONSIDERANDO o artigo 182 da CF especifica que a política de desenvolvimento urbano é executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei e tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais.

CONSIDERANDO que o parágrafo 2º acrescenta que propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. Com efeito, a Lei Federal 10.250 de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades constituiu como a principal legislação para estabelecer as regras gerais da política urbana e definição da função social da propriedade urbana. Dentre os instrumentos jurídicos normatizados, foi previsto o instituto da regularização fundiária.

CONSIDERANDO o objeto do presente Termo trata-se do cumprimento da função social da propriedade devidamente amparada pela Constituição da República Federativa do Brasil, que está consolidada também no inciso XXIII do artigo 5º, em que "a propriedade atenderá a sua função social", além do no artigo 170, II do mesmo diploma, constituindo, assim, garantia fundamental de todos, alçada ao status de cláusula pétreia. Esses dispositivos não se confundem com os sistemas de limitação da propriedade.

CONSIDERANDO o disposto no art. 33 da Lei Federal 13.465/2017, instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas. Ainda, o enquadramento da Reurb pretendida em uma das modalidades existentes, bem como a expedição da CRF, também é de competência do Município.

CONSIDERANDO que as atividades administrativas são desenvolvidas pelo Estado para benefício da coletividade. Mesmo quando age em vista de algum interesse estatal imediato, o fim último de sua atuação deve ser voltado para o



interesse público. E se, como visto, não estiver presente esse objetivo, a atuação estará inquinada de desvio de finalidade.

CONSIDERANDO o Doutrinador José dos Santos Carvalho Filho, no livro Manual de Direito Administrativo, não é o indivíduo em si o destinatário da atividade administrativa, mas sim o grupo social num todo, ou seja, o Município de Trindade. O Autor da obra explica que "saindo da era do individualismo exacerbado, o Estado passou a caracterizar-se como o Welfare State (Estado/bem-estar), dedicado a atender ao interesse público". Obviamente, as relações sociais vão ensejar, em determinados momentos, um conflito entre o interesse público e o interesse privado, mas, ocorrendo esse conflito, há de prevalecer o interesse público.

II - DO NÚCLEO URBANO INFORMAL

CONSIDERANDO que o núcleo urbano informal objeto deste procedimento administrativo de regularização fundiária está localizado **entre a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua 26 e Rua 30, Quadra 140 Lote 01 Vila Padre Eterno, Município de Trindade**, encontra-se consolidado há vários anos, possui desconformidades jurídicas que inviabilizam a utilização da Lei Municipal 032/2017 bem como a aplicação da Lei Federal nº 6.766/1.979.

CONSIDERANDO que com o advento da Lei 13.465/2017 o Município de Trindade objetivando regularizar diversas unidades imobiliárias que integram o aludido núcleo urbano, instaura o presente PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO.

CONSIDERANDO que o núcleo urbano informal, **Matrícula nº 27.534 do CRI de Trindade-GO**, conforme imagens que integram a planta de definição do núcleo, anteriores à 22 de dezembro de 2016, já se encontrava CONSOLIDADO antes do marco regulatório do REURB e, portanto, sujeita-se à Lei 13.465/2017 (art. 9, § 2º, da Lei do REURB). Encontra-se encravado no perímetro urbano de Trindade, com os seguintes limites e confrontações levantados:



"Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P01 de coordenadas E: 660.924,775m e N: 8.158.946,524m; deste segue com azimute de 167°59'26" por uma distância de 30,00 m até o vértice P02, confrontando com o lote 02 da quadra 140; deste segue com os azimutes e distâncias seguintes: Az.258°37'49" – 7,58 m até o vértice P03, Az. 269°06'28" – 9,83 m até o vértice P04, Az. 270°44'32" – 18,40 m até o vértice P07, pela Rua 30; deste segue com os azimutes e distâncias seguintes: Az. 279°03'39" – 48,96 m até o vértice P08, Az. 279°12'26" – 27,16 m até o vértice P10, pela Rua 26; deste segue com os azimutes e distâncias seguintes: Az.78°44'26" – 27,92 m até o vértice P09, Az. 76°44'26" – 41,69 m até o vértice P06Az.79°30'22" – 36,94 m até o vértice P01, pela Av. Juscelino Kubitschek"

CONSIDERANDO que os limites da área que passa a ser objeto de regularização fundiária são aqueles dispostos no levantamento topográfico prévio, que acompanha esse termo de instauração.

III - DA CLASSIFICAÇÃO DO REURB

CONSIDERANDO que o núcleo objeto da regularização, não é ocupado por famílias de baixa renda, entendendo-se como tal, àquelas com renda familiar de até três salários mínimos mensais e enquadradas no art. 23 §1º, da Lei 13.465/2017, classifica-se esse procedimento de regularização fundiária, como REURB ESPECÍFICO.

IV - DOS INSTITUTOS JURÍDICOS

CONSIDERANDO que por meio deste procedimento, almeja-se conceder título de propriedade aos ocupantes que comprovarem estar na posse legítima dos imóveis, por meio do instituto jurídico da legitimação fundiária. f



CONSIDERANDO que caberá ao Departamento de Regularização Fundiária junto com a assessoria jurídica da SEPLANH, avaliar os documentos apresentados pelos beneficiários e deliberar sobre a aplicação do instituto jurídico adequado a cada situação.

V – DA INFRAESTRUTURA

CONSIDERANDO que a elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos procedimentos previstos no art. 33 da Lei Federal nº 13.465 e art. 26, §3º do Decreto Federal nº 9310/2018.

CONSIDERANDO que o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela implantação de sistemas, infraestrutura, equipamentos e demais medidas conforme previstas no art. 38 da lei federal citada.

CONSIDERANDO que o havendo infraestrutura essencial inacabada deverá ser firmado Termo de Compromisso de realização das obras previstas no projeto de regularização e, ainda, apresentada licença ambiental e cronograma de execução das obras de infraestrutura.

VI – DO JUSTO VALOR

CONSIDERANDO que a Lei Municipal 2.163/2022 que trata a Reurb promovida sobre bem público dispõe que havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

CONSIDERANDO que o Art. 9º, Lei Municipal 2.163/2022 considera justo valor da unidade imobiliária regularizada o valor venal territorial do imóvel,



quando se tratar de imóveis públicos ocupados sem qualquer documento comprobatório de aquisição emitido pelo Executivo Municipal, o pagamento de:

I - 3 % (três por cento) do valor venal do imóvel com até 150 m²;

II - 5,0% (cinco por cento) do valor venal do imóvel com metragem fixada entre 150 m² a 250 m²;

III - 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel com metragem fixada entre 250 m² a 400 m²;

IV - 30,0% (trinta por cento) do valor venal do imóvel com metragem fixada acima de 400 m².

VII - DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DEMAIS ÁREAS

CONSIDERANDO que ficam dispensadas, no contexto deste procedimento, as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

VIII - DA ESTABILIZAÇÃO DA SITUAÇÃO FÁTICA

CONSIDERANDO que o requerimento de instauração da Reurb, garante perante o poder público aos ocupantes dos núcleos situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

CONSIDERANDO que ficam autorizadas a realização de obras no presente núcleo desde que em conformidade com as normas que regulamentam o



direito de construir, bem como o acesso à rede de energia elétrica e ao sistema de água e esgoto. Para tanto, basta aos interessados comprovarem que suas unidades não estão inseridas em áreas de risco.

IX - DAS AREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

CONSIDERANDO que havendo a identificação de áreas de preservação permanente dentro do núcleo urbano informal, deve o órgão ambiental municipal ser intimado a emitir estudo técnico, devendo tal estudo apontar as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais.

RESOLVE:

Art. 1º - Instaurar o Procedimento Administrativo, tombado sob o nº **004/2023**, para Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei nº 13.465/2017 e Decreto Federal 9.610/2018, do núcleo informal localizado **entre a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua 26 e Rua 30, Quadra 140 Lote 01 Vila Padre Eterno, Município de Trindade; Matrícula nº 27.534 do CRI de Trindade-GO**, cujos atos serão promovidos pelo Departamento de Regularização Fundiária da SEPLANH, procedendo-se com a adoção das seguintes providências:

a] Dê-se PUBLICIDADE ao termo de instauração de regularização fundiária, do NÚCLEO, a fim de que os possíveis beneficiários possam tomar conhecimento deste ato administrativo e dirijam-se ao Departamento de Regularização Fundiária para participarem do procedimento e assim obter a regularização de suas unidades imobiliárias;

b] AUTUE-SE os documentos referentes a esse procedimento em ordem cronológica;



c] NOTIFIQUE-SE os Titulares de Domínio nos termos do art. 20, §6º da Lei 13.465/2017;

d] NOTIFIQUE-SE os Confrontantes Perimetrais do NÚCLEO e Terceiros eventualmente interessados, para que tendo interesse, manifestem-se neste procedimento, nos moldes do art. 31 da Lei 13.465/2017.

e] PROMOVA-SE, desde já, o projeto de regularização fundiária, nos moldes do art. 35 da Lei 13.465/2017:

"I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

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

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e



outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso."

f] PROMOVA-SE, o projeto urbanístico de regularização fundiária, nos moldes do art. 36 da Lei 13.465/2017, com a indicação:

"I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.



§ 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 4º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.”

g] NOTIFIQUE-SE a DEFESA CIVIL para que emita declaração sobre a existência de áreas de risco inseridas no núcleo; *g*