PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

GABINETE DO PREFEITO

Ofício nº 085/2021- GAPRE

Linhares-ES, 25 de agosto de 2021.

WELLINGTON VIZENTINI
Vereador da Câmara Municipal de Linhares
Av. José Tesch, 1.021, Centro - CEP. 29900-220
LINHARES-ES

Referência: PROCESSO PML Nº 11.447/2021
OFÍCIO Nº 292/2021/GAB/VEREADOR VICENTINI

Assunto: SOL. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE TODO PERÍMETRO URBANO.

Senhor Vereador,

1. Em atendimento ao requerimento apresentado por Vossa Excelência informa-se que a Lei Federal nº 13.465/17 tem possibilitado inovações e avanços, a começar pelo reconhecimento dos núcleos urbanos informais em descompasso com a legislação existente à época da ocupação e assim flexibilizar normas e procedimentos urbanísticos para que seja efetivada de fato a regularização fundiária urbana.

2. A diretriz inicial para a regularização fundiária com aplicação deste ato normativo passa pelo exato preenchimento do conceito de "núcleo urbano informal consolidado", o que demanda um estudo técnico da área e a exata delimitação da poligonal que se pretende regularizar.

3. Do conceito extraído da legislação, tem-se que: a) somente será núcleos urbanos aqueles povoados, vilas ou comunidades habitados por pessoas, apresentando-se como necessária a existência de uma concentração populacional, mesmo que em número reduzido e em unidades dispersas; b) somente poderá ser declarado como núcleo urbano aquele que possuir uso e características urbanas, tal como moradia, comércio, serviços, lazer, pois as atividades de agricultura, pecuária, agroindústria e extrativismo são rurais; c) no núcleo urbano os lotes precisam ter área inferior a menor fração de parcelamento do módulo rural para a cidade (02 (dois) hectares), nenhum lote no núcleo urbano poderá ter área igual ou superior a 2 hectares; d) o enquadramento como núcleo urbano independe da propriedade do solo, se público ou particular; e) do mesmo modo, o enquadramento como núcleo urbano independe da área estar prevista na legislação municipal fora do perímetro urbano ou inscrita

nos cadastros federais como rural, pois o que vai determinar que seja núcleo urbano é a sua destinação (moradia, comércio, serviços).

4. Já os "núcleos urbanos informais" são aqueles assentamentos humanos: a) clandestinos (os que não foram licenciados ou aprovados pela Prefeitura); b) irregulares (os que aprovados ou registrados, foram executados de forma contrária ao projeto); c) os que atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes.

5. E, por fim, o "núcleo urbano informal consolidado" é 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, que deverá realizar um levantamento de todos os documentos que possui aptos a demonstrar a existência do núcleo urbano informal, que poderá se dar através de fotos, atos administrativos de órgãos de controle e fiscalização, tal como ofícios e autuações, legislação específica sobre o núcleo, dentre outros elementos.

6. Nesse contexto, a lei Federal 13.465/2017, prevê etapas administrativas necessárias à promoção da Reurb, a saber: a) requerimento dos legitimados; b) decisão de instauração do procedimento de regularização fundiária; c) notificações; d) impugnações; e) procedimento extrajudicial de composição de conflitos; f) projeto de regularização fundiária; g) análise e aprovação pela Prefeitura; h) emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF; i) registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

7. Nessa diretriz simplificada, no caso em apreço a associação legitimada (AMPRUPOL) poderá apresentar o requerimento ao Município, a quem foi atribuída a atividade do "procedimento administrativo da REUB", com fornecimento de todos os elementos e projetos necessários à análise e aprovação do projeto de regularização fundiária, indicando inclusive os responsáveis por eventuais medidas mitigatórias e/ou compensatórias exigidas por força do licenciamento ambiental e urbanístico, seu devido cronograma de execução e instrumentos de garantia apenas para REUR-E.

8. Isto porque, por força da lei de regularização fundiária a análise e "saneamento" do projeto de Reurb compete à administração municipal, por meio de formal processo administrativo, cuja decisão de instauração da REURB e sua classificação, devidamente fundamentada, será dada ampla publicidade. Aprovado o projeto, o Município expedirá a Certidão de Regularização Fundiária que deverá ser levada, pelo requerente, a registro no Cartório de Registro de Imóveis responsável pela circunscrição imobiliária.

9. De outro norte, a lei disciplinou expressamente que cabe aos responsáveis pela ocupação irregular ou beneficiários, elaborar os estudos necessários (desconformidades, socioeconômico, urbanístico, ambiental) e o projeto de REURB, bem como custear todas as

obras de infraestrutura essencial descrita no art. 31, § 1º do Decreto 9310/2018, que regulamenta a Lei 13.465/2017.

Atenciosamente,

GUERINO LUIZ ZANON
Prefeito do Município de Linhares-ES