

# Prefeitura Municipal de Ibipeba

[Outros](#)

**ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIPEBA  
CONSTRUINDO UM NOVO TEMPO**



**Prefeitura Municipal de Ibipeba**

**Processo administrativo nº 016/2024**

**Assunto:** Regularização Fundiária Urbana

**Núcleo urbano informal:** 001

## 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.

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

Por seu turno, a Lei 13.465/17, estabelece em seu art. 14, incisos I a V, os legitimados para requererem a Reurb, e escabece ser de competência do município instaurar a Reurb, por meio de requerimento escrito de um dos legitimados, conforme texto dos dispositivos mencionados, *in verbis*:

Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

[...]

\*\*\*

Art. 32. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

# Prefeitura Municipal de Ibipeba



**ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIPEBA  
CONSTRUINDO UM NOVO TEMPO**



Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Diante do requerimento de **MARIVALDO SOUSA RAMOS** e **LORENA BARRETO DE OLIVEIRA**, legitimados descritos no art. 14, II, da Lei 13.465/17,e por força do previsto no art. 32, da Lei 13.465/17, o presente processo foi instaurado através da Portaria 016/2024, que, também criou a Comissão da Reurb e determinou as regras de processamento.

Cabe salientar que antes da instauração do Processo, foi expedido o Decreto nº 79/2024, que estabeleceu as adjacências dos imóveis dos legitimados como núcleo urbano informal, dada a completa ausência de regularização dos imóveis da área delimitada nas plantas de perímetro e localização apresentadas.

A decisão instauradorafoi dada publicidade no Diário Oficial do Município conforme estabelecido no art. 3º, I, da Portaria nº 16/2024, sendo o processo definido como de interesse social, dado o nítido interesse público na regularização dos imóveis, sendo expressamente prevista a possibilidade de reclassificação da modalidade da reurb, caso um dos legitimados não se enquadre, nos parâmetros legais para a concessão do benefício.

Após já iniciado o presente processo, os Legitimados **FRANCISCO DEOCLEIO DE SOUSA CRUZ** e **MARCIA DA CUNHA E SOUZA CRUZ**, apresentaram requerimento de regularização de 3 imóveis, situados na área do Núcleo Urbano Informal 01, sendo determinado seu processamento nos presentes autos, conforme estabelecido no art. 6º, da portaria 016/2024, assim vejamos:

**Art. 6º** Os requerimentos de regularização de imóveis inseridos no perímetro do núcleo urbano informal 01, devem ser processados nesse procedimento, mesmo sendo requerido após decisão final.

Consta dos autos que a decisão instauradora foi comunicada ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Mendes, responsável pelo registo dos imóveis do Município de Ibipeba, bem como foi empreendida buscas para determinar a propriedade tabular dos imóveis, em cumprimento ao art. 31 da Lei nº 13.465/17, retornando as buscas negativas.

Fora tentada a coleta de anuênciam expressa dos possuidores dos imóveis vizinhos aos imóveis dos legitimados, entretanto, não foram localizados todos os possuidores, todavia, fora expedido e publicado em diário oficial edital de notificação de terceiros eventualmente interessados, na regularização fundiária do Núcleo Urbano Informal 01 e dos imóveis que o compõe.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIPEBA - CNPJ 13.714.803/0001-50  
PRAÇA DEZENOVE DE SETEMBRO S/N, CENTRO - IBIPEBA - BAHIA, CEP: 44.970-000  
TEL: 74 3648.2110 FAX: 74 3648.2120 E-MAIL: pmibipeba@gmail.com

Praça Praça da Igreja | 02 | Centro | Ibipeba-Ba  
[www.pmibipeba.ba.ipmbrasil.org.br](http://www.pmibipeba.ba.ipmbrasil.org.br)

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian  
AA7035473C2272E30B41D35AC96C3590

# Prefeitura Municipal de Ibipeba



**ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIPEBA  
CONSTRUINDO UM NOVO TEMPO**



Destaca-se que nos autos, consta os desenhos técnicos (levantamento planialtimétrico, memorial descritivo, etc.), subscritas por responsável técnico devidamente habilitado, conforme ART apresentada junto as peças técnicas, conforme disciplina o art. 35, inciso I, da Lei nº 13.465/217, bem como dispensa de licença ambiental expedida pelo órgão municipal competente, conforme prescinde o art. 12, § 1º da Lei nº 13.465/17, 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.

Ainda, há projeto de regularização fundiária devidamente aprovado pelo município através da Comissão da Reurb (Art. 33, da Lei nº 13.465/17, c/c art. 4º, da Portaria 016/2024), conforme ata de reunião constante dos autos.

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;

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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIPEBA - CNPJ 13.714.803/0001-50  
PRAÇA DEZENOVE DE SETEMBRO S/N, CENTRO - IBIPEBA - BAHIA, CEP: 44.970-000  
TEL: 74 3648.2110 FAX: 74 3648.2120 E-MAIL: pmibipeba@gmail.com

Praça Praça da Igreja | 02 | Centro | Ibipeba-Ba  
[www.pmibipeba.ba.ipmbrasil.org.br](http://www.pmibipeba.ba.ipmbrasil.org.br)

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian  
AA7035473C2272E30B41D35AC96C3590

# Prefeitura Municipal de Ibipeba



**ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIPEBA  
CONSTRUINDO UM NOVO TEMPO**



## 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. 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 Núcleo Urbano Informal 01, aprovado pela comissão da Reurb. Visto que o núcleo possui a infraestrutura essencial, definida no artigo 36, §1º da Lei nº 13.465/17, 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 (CRF) em favor de Marivaldo Sousa Ramos, conferindo o direito real de propriedade sobre o lote 64, da quadra 02, do núcleo urbano informal 01.

Seja também expedida a competente Certidão de Regularização Fundiária (CRF) em favor de Lorena Barreto de Oliveira, conferindo o direito real de propriedade sobre o lote 263, da quadra 06, do núcleo urbano informal 01.

Determino, ainda, a regularização do lote 18, da quadra 02, do núcleo urbano informal 01, na forma de condomínio simples, nos termos do art. 61 e seguintes da Lei nº 13.465/17, constituído por três unidades autônomas denominadas 18-A, 18-B e 18-C, com a expedição das seguintes certidões:

1. Certidão de Regularização Fundiária (CRF) em favor de Francisco Deoclecio de Sousa Cruz, conferindo o direito real de propriedade sobre a unidade autônoma 18-A;

PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIPEBA - CNPJ 13.714.803/0001-50  
PRAÇA DEZENOVE DE SETEMBRO S/N, CENTRO - IBIPEBA - BAHIA, CEP: 44.970-000  
TEL: 74 3648.2110 FAX: 74 3648.2120 E-MAIL: pmibipeba@gmail.com

Praça Praça da Igreja | 02 | Centro | Ibipeba-Ba  
[www.pmibipeba.ba.ipmbrasil.org.br](http://www.pmibipeba.ba.ipmbrasil.org.br)

# Prefeitura Municipal de Ibipeba



**ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIPEBA  
CONSTRUINDO UM NOVO TEMPO**



2. Certidão de Regularização Fundiária (CRF) em favor de Márcia da Cunha e Souza Cruz, conferindo o direito real de propriedade sobre a unidade autônoma 18-B;
  3. Certidão de Regularização Fundiária (CRF) em favor de Francisco Deoclecio de Sousa Cruz, conferindo o direito real de propriedade sobre a unidade autônoma 18-C.
- O presente ato está em conformidade com o disposto no art. 23, §1º, da Lei nº 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.

Ibipeba-Ba, 30 de dezembro de 2024.

*Demostenes de Sousa Barreto Filho*  
**Demostenes de Sousa Barreto Filho  
PREFEITO MUNICIPAL**

PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIPEBA - CNPJ 13.714.803/0001-50  
PRAÇA DEZENOVE DE SETEMBRO S/N, CENTRO - IBIPEBA - BAHIA, CEP: 44.970-000  
TEL: 74 3648.2110 FAX: 74 3648.2120 E-MAIL: pmibipeba@gmail.com

Praça Praça da Igreja | 02 | Centro | Ibipeba-Ba  
[www.pmibipeba.ba.ipmbrasil.org.br](http://www.pmibipeba.ba.ipmbrasil.org.br)

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian  
AA7035473C2272E30B41D35AC96C3590