Secretaria Municipal de Assistência Social de Jaqueira/PE

Processo Administrativo REURB-S n° 001/2024

DECISÃO ADMINISTRATIVA

1. RELATÓRIO

Trata-se de Processo Administrativo REURB-S n° 001/2024, instaurado em 18 de abril de 2024, decorrente da Portaria Moradia Legal 01/2024 para continuação da Regulazação Fundiária Urbana no Centro desta Cidade de Jaqueira/PE.

a) Da necessiária regularização da sede histórica do Município de Jaqueira

É fato que a Sede Administrativa do município de Jaqueira Um para ele o núcleo Urbano histórico que precede a emancipação política do município desde a vinculação do primeiro povoamento ao município de Palmares e posteriormente ao município de Maraial, consoante escorço histórico do IBGE, senão vejamos:

> O nome Jaqueira provém de uma árvore centenária, ainda hoje frutificando, situada no pátio Quadro. Conta-se que por ser a rota mais curta para o município de Lagoa dos Gatos, na época de calor aproveitavam para descansar embaixo de uma frondosa jaqueira, que assim passou a ser um ponto de referência, onde marcava-se encontro, nascendo assim um pequeno comércio, algumas casas residenciais, dando origem ao povoado de Jaqueira, depois elevado a categoria de vila e por fim, segundo distrito do município de Maraial.
> Gentílico: jaqueirense
>
> **Formação administrativa**
>
> Distrito criado com a denominação de colônia Isabel, pela lei municipal n° 57, de 17-12-1904, subordinado ao município de Palmas. Em divisão administrativa referente ao ano de 1911, o distrito aparece com a denominação de Jaqueira e figura no município de Palmares. Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o distrito figura no município de Maraial. Assim permanecendo em divisão territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII1937. No quadro fixado para vigorar no período de 1944-1948, o distrito de Jaqueira figura no município de Maraial. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-VI-1995.
> Elevado à categoria de município com a denominação de Jaqueira, pela Lei Estadual n° 11255, de 28-09-1995, desmembrado de Maraial. Sede no antigo distrito de Jaqueira. Constituído do distrito sede. Instalado em 01-01-1997. Em divisão territorial datada de 15-VII-1997, o município é constituído do distrito sede. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2005. Alteração toponímica distrital Colônia Isabel para Jaqueira alterado em 1911.
> **Transferências distritais**
> Em divisão territorial datada de 1911, o distrito de Jaqueira deixa de pertencer ao município de Palmas e aparece no município de Palmares. Em divisão administrativa

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.fr-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/52-20250925172850.pdf
assinado por: idUser 204

> referente ao ano de 1933, o distrito de Jaqueira deixa de pertencer ao município Palmares e aparece no município de Maraial.
> Fonte: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pe/jaqueira/historico

Inobstante as mutações territoriais, políticas e administrativas e mesmo após a emancipação política a informalidade fundiária se manteve no curso no tempo. Assim a Administração Municipal promove a regularização fundiária de sede Administrativa de Jaqueira/PE, especialmente do seu centro histórico tendo não só a promoção social pelo Direito a Moradia digna de seus habitantes, mas também para garantir a segurança jurídica e fundiária dos equipamentos Públicos já existentes e capitanear recursos Públicos para ampliação e construção de novos equipamentos.

2. DO SANEAMENTO

O presente processo REURB-S, em sede de análise, respeitou todos os atos procedimentais aludidos no artigo 28 da lei 13.465/2017, *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;

O Município de Jaqueira/PE prossegue o processo REURB-S, inaugurado pelo Decreto n. 034/2023, sob a forma de REURB social nos termos do art. 13, inciso I da Lei 13.465/2017, modadlidade aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda à luz das normas Federais Estaduais e Municipais que disciplinam e atestam a qualidade economico social dos beneficiários .

3. DO INSTRUMENTO JURÍDICO

A decisão da Administrativa, baseada na listagem social, optou pelo o instrumento da Legitimação Fundiária para reconhecer a aquisição da propriedade de forma originária, sob fundamentos do inciso XXII, XXII e *caput* art. 5°, *caput* do art. 6° e § 2° do art. 182 da Constituição e ainda da Lei Federal n° 13.465 de 2017, que em seu art. 23 conceitua o instrumento de legitimação fundiária, *in verbis:*

> A legitimação fundiária constitui 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. (grifos nossos)

O presente Artigo estabelece uma base conceitual mais ampla à legitimação fundiária afirmando que este instrumento constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por Ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da REURB, portanto, "àquele que detiver em área pública ou possuir

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://doud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/52-20250925172850.pdf
assinado por: idUser 204

em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016. Os incisos I, II e III do §1° do art. 23, o Legislador elegeu os critérios subjetivos, ou seja, atinentes aos ocupantes:

> **I** - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
> **II** - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
> **III** - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Temos que os ocupantes apenas serão beneficiados pela legitimação fundiária, modalidade REURB-S, uma única vez, quando a destinação do imóvel tiver a mesma finalidade, atestada, Poder Público, que sob o comando do § 5° do art. 23, encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade.

Asim temos que legitimação fundiária tem natureza jurídica de Ato Administrativo negocial e, como tal, reveste-se da vontade da Administração Pública, materializada, nesse caso, na decisão de Autoridade competente para insturar a REURB-S, nos termos do Art. 28, V da Lei n° 13.465 de 2017, refletindo o interesse recíproco entre Administração Pública e o ocupante.

Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

O art. 36, § 2º aduz que a REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial. Essa metodologia já escolhida em outros municípios em se regulariza inicialmente os lotes nos quais há possibilidade de colher as informações dos ocupantes, restando os lotes fechados ou os lotes onde não foram localizados os ocupantes a terem sua matrícula abertas em nome do município, procedendo ao parcelamento do solo e a posterior titulação dos seus ocupantes.

4. DA NOTIFICAÇÃO

O referido procedimento não possui defeitos e nulidades visto que Cartório Único de Maraial expediu Certidão Negativa da área objeto da Reub,S cujas notificações foram dispensadas ante a consolidação temporal vez **sua emancipação margea 30 anos** do Núcleo Urbano centro no qual está inscrustrado incrustrado a sede do Município de Jaqueira/PE. E, inda, por que os limites da área georefernciada concincide com vias Públicas a saber: ruas, travessas e faixa de domínio do rio Pirangi.

5. DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)

A CRF conceituada no *caput* do art. 41 como ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado, cujos incisos estabelecem que a CRF deverá conter, no mínimo:

> **I** - o nome do núcleo urbano regularizado;
> **II** - a localização;

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/52-20250925172850.pdf
assinado por: idUser 204

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

No caso dos **incisos I e II**, a área escolhida foi **o centro** da sede Administrativa, e sua devida localização georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro; o **inciso III** trata da modalidade social de regularização (REURB-S) já que na área ocorre o predomínio de famílias de baixa renda (até 5 salários mínimos), ensejando a gratuidade do procedimento.

6. DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO E PLANTA URBANÍSTICA APROVADA

O Projeto de Regularização Fundiária se resumiu à aprovação da planta e do memorial descritivo dos lotes e das edificações, seguindo à guisa de informação dos art. 35 e 36 da lei n° 13.465/2017.

7. DA DECISÃO

Diante do exposto, com arrimo no Decreto Municipal n. 34 de 14 de agosto de 2023 e da Portaria Moradia Legal n. 01 de 17 de abril de 2024 e cumpridos os requisitos procedimentais declaramos concluído a primeira etapa do procedimento de regularização fundiária de interesse social, da área urbana denominda **centro** e adjacências do Municipio de Jaqueira/PE nos termos do art. 40 da Lei n° 13.465/2017 e art. 37 do Decreto n° 9.310/2018

Registro, por fim, que a análise consignada nesta deliberação se ateve às questões jurídicas observadas na instrução processual, com seus anexos, nos termos do art. 28 da Lei n° 13.465/2017, c/c o art. 37 do Decreto Federal 9.310/2018.

Autorizo a emissão das Certidão de Regularização Fundiária, na conformidade da decisão jurídica administrativa para dar seguimento ao registro no cartório via requerimento.

Publique-se, registre-se e notifique-se.

Jaqueira, 27 de novembro 2024

Cássia Maria da Silva Araujo Sec. de Assistência Social

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/52-20250925172850.pdf
assinado por: idUser 204