Ref.: Processo Administrativo REURB nº 01/2025

Assunto: Instauração de Processo Administrativo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), declaração de Zona Especial de Interesse Social "S" (ZEIS-S) e classificação da modalidade Reurb-S - Núcleo Urbano Informal Vila do Carmo, imóvel objeto da matrícula nº 10.403 do CRI de Piranga/MG

Requerente/Legitimado: Município de Piranga/MG (art. 6º, I, da Lei Municipal nº 1.922/2022)

Base legal: Lei Municipal nº 1.922/2022 e Lei Federal nº 13.465/2017

DECISÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO REURB Nº 01/2025

O **PREFEITO MUNICIPAL DE PIRANGA**, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições legais e constitucionais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, e com base na instrução técnica e jurídica promovida pela Assessoria Jurídica da Seção de Cadastro e Fiscalização, nos termos do art. 52, § 1º, da Lei Municipal nº 1.922/2022, profere a presente decisão nos autos do Processo Administrativo REURB nº 01/2025.

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo instaurado por iniciativa do próprio Município de Piranga/MG, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 23.515.687/0001-01, com sede na Rua Vereadora Maria Anselmo, nº 119, Centro, Piranga/MG, CEP 36.480-000, na condição de legitimado nos termos do art. 6º, I, da Lei Municipal nº 1.922/2022, com vistas à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) de núcleo urbano informal situado no bairro Vila do Carmo, nesta cidade e Comarca de Piranga/MG.

O imóvel objeto da presente regularização corresponde à área abrangida pela **matrícula nº 10.403**, do Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piranga/MG, retificada em 05 de novembro de 2025 (Av.01-Mat.10.403, prot. 29.424), correspondente a imóvel urbano de 506.234,0859 m² (50,6240 ha), com perímetro de 5.243,029 m, situado na Rua Sargento Santana, Vila do Carmo, Piranga/MG, CEP 36.480-000, inscrição imobiliária nº

01.09.0020.000009.001, tendo por proprietário o próprio Município de Piranga, conforme registro anterior no Livro 02, Av.04 e Av.06 da matrícula nº 1.771.

Insta consignar que todos os confrontantes identificados no memorial descritivo da matrícula, a saber: Espólio de Geraldo Barbosa de Matos (CPF 401.648.536-34); Geraldo de Souza Gonçalves (CPF 185.934.706-10); Prefeitura Municipal de Piranga/MG (CNPJ 23.515.687/0001-01); Espólio de Nivaldo Ildefonso Ferolla (CPF 175.597.666-68); Espólio de Geraldo Maciel de Paiva (CPF 327.051.826-91); Espólio de Maria Evangelista da Silva (CPF 114.412.138-80); Terezinha Rosa da Silva de Castro (CPF 031.120.088-55); Espólio de José Rodrigues Zacarias (CPF 327.078.866-53); Fernando Pereira Siqueira (CPF 058.773.726-37); e Afonso Leocádio de Oliveira (CPF 390.305.396-15), subscreveram termo de anuência expressa e unânime quanto às medidas, confrontações e perímetro apresentados no memorial descritivo, nos termos do art. 213, § 10, da Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), termo esse que instrui o presente processo administrativo.

Cediço que a área em regularização se encontra ocupada há anos por população de baixa renda, sendo que sua regularização fundiária, todavia, somente ora se processa. Salienta-se que as obras públicas de infraestrutura essencial (sistema viário, iluminação pública e demais equipamentos urbanos) já se encontram implantadas e antropizadas na área há longa data, circunstância que evidencia tratar-se de núcleo urbano informal consolidado, nos termos do art. 3º, III, da Lei Municipal nº 1.922/2022.

Mister registrar, ainda, que o Município de Piranga, por meio do Processo Administrativo nº 002/2024 (Pregão Eletrônico nº 001/2024), formalizou a contratação da empresa GESTÃO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ 18.285.450/0001-44, mediante a Ata de Registro de Preços nº 015/2024, firmada em 19 de março de 2024, cujo objeto consiste exatamente na prestação de serviços especializados (administrativos, jurídicos, urbanísticos, de topografia e geoprocessamento) destinados a promover a regularização fundiária de interesse social - Reurb-S, em núcleos urbanos informais do Município, no valor total registrado de R$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais). À vista disso, os levantamentos técnicos necessários à elaboração do projeto de regularização fundiária já se encontram em curso de execução e finalização pela empresa contratada.

Estima-se, em levantamento preliminar, que mais de 600 (seiscentas) famílias, todas de baixa renda, serão diretamente beneficiadas pela presente regularização fundiária.

É o relatório. Passa-se à fundamentação.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. Da legitimidade do Município e do cabimento da instauração

Nos termos do art. 6º, I, da Lei Municipal nº 1.922/2022, o próprio Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta, figura entre os legitimados a requerer a Reurb. E, consoante o art. 24, caput, da mesma Lei, "a Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei", o que, *in casu*, se verifica pela própria manifestação de interesse do Poder Executivo Municipal, titular do domínio da área, em promover a regularização fundiária do núcleo informal consolidado na Vila do Carmo.

2. Da classificação da modalidade — Reurb-S — e da declaração de ZEIS-S

Compete ao Município, nos termos do art. 22, I, da Lei Municipal nº 1.922/2022, classificar, caso a caso, a modalidade da Reurb, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias. Considerando que a área é seguramente ocupada por população de baixa renda, fato verificado pelo Município e que orienta o próprio objeto contratual da Ata de Registro de Preços nº 015/2024, já direcionada à regularização fundiária de interesse social, e que o art. 5º, I, da Lei Municipal define a Reurb-S como aquela "aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em Decreto do Poder Executivo Municipal", impõe-se a classificação da presente Reurb como REURB-S, com a correlata declaração de Zona Especial de Interesse Social "S" (ZEIS-S) sobre a área, nos termos dos arts. 5º, I, 34 e 35 da Lei Municipal nº 1.922/2022.

3. Da desnecessidade de decreto apartado diante de decisão exarada diretamente pelo Chefe do Poder Executivo

Observa-se que o art. 5º, I, da Lei Municipal nº 1.922/2022 exige que a declaração de que a área é ocupada predominantemente por população de baixa renda, para fins de classificação como Reurb-S, seja veiculada "em Decreto do Poder Executivo Municipal". Tal exigência tem por finalidade assegurar que semelhante deliberação seja praticada pelo próprio Chefe do Poder Executivo, e não por autoridade hierarquicamente inferior, garantindo-se a formalidade, a publicidade e a segurança jurídica indispensáveis ao ato.

Nesse diapasão, mister salientar que a presente decisão é proferida diretamente pelo Prefeito Municipal, e não por delegação à Assessoria Jurídica, que atua tão somente na instrução técnica do feito, nos termos do art. 52, § 1º, de modo que o requisito de que o ato emane do Chefe do Poder Executivo resta atendido pela própria natureza e autoria da presente decisão, dispensando-se, por conseguinte, a edição de instrumento normativo autônomo (Decreto) para o mesmo fim.

4. Da simplificação do rito procedimental no caso concreto

Malgrado o rito ordinário da Reurb, delineado no art. 20 da Lei Municipal nº 1.922/2022, contemple fase de notificação de titulares de domínio e confrontantes com prazo comum de impugnação de 30 (trinta) dias (art. 23), bem como a possibilidade de procedimento de demarcação urbanística (arts. 11 a 14), tais formalidades têm por finalidade precípua assegurar a ciência e a anuência dos interessados quanto aos limites da área a ser regularizada, finalidade que, *in casu*, já se encontra integralmente satisfeita.

Com efeito, a matrícula nº 10.403 já foi objeto de retificação de área e perímetro, com anuência prévia, expressa e unânime de todos os confrontantes identificados, circunstância que supre, por identidade de finalidade e à luz dos princípios da instrumentalidade das formas e da economia processual, o próprio objetivo do art. 23 da Lei Municipal, que prevê, inclusive, em seu § 6º, que "a ausência de manifestação (...) será interpretada como concordância".

Ora, se o silêncio equivale à concordância, com muito mais razão a manifestação expressa e favorável de todos os confrontantes dispensa nova notificação para o mesmo fim.

Da mesma forma, dispensa-se o procedimento de demarcação urbanística, tendo em vista que, nos termos do art. 11, § 3º, da Lei Municipal nº 1.922/2022, tal procedimento "não constitui condição para o processamento e a efetivação da Reurb", e que sua função de delimitação da área e obtenção de anuência dos titulares de direitos já restou cumprida por meio da retificação registral acompanhada do memorial descritivo firmado por todos os confrontantes.

Ademais, por se tratar de núcleo urbano informal consolidado (art. 3º, III), com infraestrutura pública já implantada e antropizada há anos, e situado em área de titularidade do próprio ente público promotor (art. 8º e art. 25, parágrafo único, I), mostra-se cabível a

tramitação simplificada do feito, sem prejuízo da observância das garantias de publicidade e participação popular.

5. Do custeio integral pelo Município e da contratação já formalizada

Tratando-se de Reurb-S incidente sobre bem de titularidade do próprio ente público promotor, aplica-se o art. 25, parágrafo único, I, da Lei Municipal nº 1.922/2022, segundo o qual caberá ao Município a responsabilidade pela elaboração e pelo custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, quando necessária. No mesmo sentido, o art. 29 estabelece que, na Reurb-S, cabe ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos no projeto de regularização, arcando com os ônus de sua manutenção.

Nesse contexto, mister salientar que o Município já adotou as providências necessárias à instrução técnica do processo, mediante a contratação, por meio de regular procedimento licitatório (Pregão Eletrônico nº 001/2024), da empresa Gestão Engenharia e Comércio LTDA, cujos serviços, já em execução, abrangem exatamente os elementos técnicos exigidos pelo art. 27 da Lei Municipal nº 1.922/2022 para a elaboração do projeto de regularização fundiária (levantamento planialtimétrico e cadastral, projeto urbanístico, memoriais descritivos e demais estudos pertinentes).

6. Da observância dos objetivos legais da Reurb

A presente regularização fundiária, ao beneficiar mais de 600 (seiscentas) famílias, concretiza diretamente os objetivos insculpidos no art. 2º da Lei Municipal nº 1.922/2022, quais sejam, a ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, a garantia do direito social à moradia digna, a efetivação da função social da propriedade e o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

III – DA DECISÃO

Diante do exposto, e com fundamento na Lei Municipal nº 1.922/2022, combinados com a Lei Federal nº 13.465/2017, o **PREFEITO MUNICIPAL DE PIRANGA decide**:

a) INSTAURAR o Processo Administrativo REURB nº 01/2025, tendo por objeto a regularização fundiária urbana do núcleo urbano informal situado no bairro Vila do Carmo,

Piranga/MG, correspondente à área abrangida pela matrícula nº 10.403 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piranga/MG, de titularidade do Município de Piranga;

b) DECLARAR Zona Especial de Interesse Social "S" (ZEIS-S), nos termos dos arts. 5º, I, 34 e 35 da Lei Municipal nº 1.922/2022, a área de que trata a alínea "a" supra, sobrepondo-se ao zoneamento urbanístico atualmente vigente para a área, na hipótese de incompatibilidade ou conflito com outras definições ou demarcações específicas, observado o art. 35, parágrafo único, incisos I a III, da Lei Municipal;

c) CLASSIFICAR a presente Reurb, desde logo, na modalidade REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social), nos termos dos arts. 5º, I, e 22, I, da Lei Municipal nº 1.922/2022, por se tratar de núcleo urbano informal ocupado predominantemente por população de baixa renda;

d) RECONHECER, para os fins dos arts. 3º, III, e 15 da Lei Municipal nº 1.922/2022, a natureza de núcleo urbano informal consolidado da área em regularização, em razão do tempo de ocupação e da implantação e antropização, há anos, das obras de infraestrutura pública essencial;

e) DECLARAR SIMPLIFICADO o procedimento quanto à fase de notificação e impugnação prevista no art. 23 da Lei Municipal nº 1.922/2022, tendo em vista que todos os confrontantes identificados no memorial descritivo da matrícula retificada manifestaram anuência prévia, expressa e unânime quanto aos limites e confrontações da área, dispensando-se nova notificação individual e o decurso do prazo de impugnação de 30 (trinta) dias, sem prejuízo da publicação de edital de instauração para ciência de terceiros eventualmente interessados;

f) DISPENSAR o procedimento de demarcação urbanística previsto nos arts. 11 a 14 da Lei Municipal nº 1.922/2022, por não constituir condição obrigatória ao processamento da Reurb (art. 11, § 3º) e por já terem sido supridos os seus fins pela retificação da matrícula nº 10.403, com anuência de todos os confrontantes;

g) RATIFICAR a contratação da empresa Gestão Engenharia e Comércio LTDA, CNPJ 18.285.450/0001-44, formalizada por meio da Ata de Registro de Preços nº 015/2024 (Processo Administrativo nº 002/2024 – Pregão Eletrônico nº 001/2024), para a prestação dos serviços técnicos especializados necessários à elaboração do projeto de regularização fundiária, nos

termos do art. 27 da Lei Municipal nº 1.922/2022, com prosseguimento dos levantamentos já em curso;

h) DETERMINAR que a totalidade dos custos da regularização fundiária, incluindo a elaboração do projeto técnico e a eventual complementação de infraestrutura essencial, corra por conta exclusiva do Município de Piranga, nos termos do art. 25, parágrafo único, I, e do art. 29 da Lei Municipal nº 1.922/2022;

i) DETERMINAR a autuação do presente processo administrativo, com a juntada da matrícula retificada nº 10.403, do memorial descritivo com termo de anuência dos confrontantes e da Ata de Registro de Preços nº 015/2024, dando-se prosseguimento às demais fases previstas no art. 20 da Lei Municipal nº 1.922/2022 (elaboração e saneamento do projeto de regularização fundiária, decisão final da autoridade competente, expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, e registro perante o Cartório de Registro de Imóveis);

j) CONSIGNAR que, nos termos do art. 52, § 1º, da Lei Municipal nº 1.922/2022, o presente processo permanecerá coordenado pela Assessoria Jurídica da Seção de Cadastro e Fiscalização, que diligenciará e adotará as medidas necessárias ao seu regular andamento e execução, instruindo-o e saneando-o, com posterior prolação das decisões procedimentais pelas autoridades competentes; e,

k) REGISTRAR que a presente regularização fundiária beneficiará, em estimativa preliminar, mais de 600 (seiscentas) famílias de baixa renda.

É a decisão.

Piranga/MG, 10 de novembro de 2025.

LUIS HELVÉCIO SILVA ARAÚJO
Prefeito Municipal de Piranga/MG

GUILHERME GONÇALVES ARAÚJO
OAB/MG 187.683
Assessor Jurídico da Seção de Cadastro e Fiscalização