PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA LAPA – BA
Rua Mal. Floriano Peixoto, nº 208 – Centro -
Bom Jesus da Lapa – BA, CEP: 47.600-000.
CNPJ: 14.105.183/0001-14

Ato da comissão de regularização fundiária (CMRF)
Processo nº. 062/2024
REQUERENTE: MARIA DO SOCORRO MAGALHÃES.

DECISÃO:

Fundamentação

Trata-se de requerimento formulado pela legitimada MARIA DO SOCORRO MAGALHÃES, devidamente qualificada, que postulou a instauração formal da regularização fundiária por interesse específico (REURB-E) fls. 05.

Com o requerimento, vieram os documentos.

Na data de 30/07/2024 foi realizada a decisão instauradora e notificação de terceiros interessados, devidamente publicada em diário oficial do município na data de 19/08/2024, fls. 077.

Na data de 16/09/2024 foi iniciada a etapa de saneamento do processo e emitida nota de exigência, requerendo o processamento e apresentação de documentos, fls. 090.

Na data de 14/10/2024, foi apresentada junto a CMRF, requerimento de impugnação do processo de regularização fundiária, apresentada por ANGELINA DOS SANTOS VIEIRA.

Fundamenta a impugnação apresentada a existência de ação judicial de arrolamento e adjudicação de bens causa mortis, tombado sob nº 0000369-06.1997.8.05.0027.

Foi apresentado junto ao ato de impugnação a carga digital do processo e seus atos vinculados.

A impugnante requereu o julgamento procedente da impugnação, assim como, dispensou a audiência de mediação e conciliação, requereu ainda a extinção do processo administrativo e por fim solicitou o encaminhamento de oficio ao juízo desta comarca para conhecimento do quanto tentado pela legitimada, fls. 092.

Na data de 18/10/2024, foi exarado despacho mandando notificar a requerente ou por meio de seu procurador quanto ao requerido pela impugnante e querendo realizasse manifestação de contra impugnação no prazo máximo de 15(quinze) dias corridos, fls. 098.

Na data de 21/10/2024 a parte foi cientificada por meio de ato ordinatório da secretaria da CMRF, sendo a mesma notificada através de sua procuradora conforme fls. 099 e 101.

Na data de 06/11/2024, foi realizado o ato de declaração de transcurso do prazo, sem manifestação da parte, sendo a requerente na mesma data notificada por meio de sua procuradora, fls. 103 a 104.

Na data de 07/11/2024 foram juntadas copias dos autos do processo judicial de arrolamento de bens tombado sob nº 0000369-06.1997.8.05.0027, em tramite na vara cível desta comarca, assim como a certidão de inteiro teor da transcrição nº 966, do Registro de imóveis de Paratinga/BA.

Viera-me os autos conclusos.

É o relatório em apertada síntese.

Compulsando os documentos e, após as diligências realizadas, verificou-se que:

O núcleo urbano que pretende ser regularizado não é informal, na medida em que possui transcrição (nº 966) própria no cartório de Registro de Imóveis de Paratinga/BA.

Em que pese a legitimada seja a atual ocupante, a mesma não é proprietária tabular do imóvel e a sua posse não é mansa nem está pacificada, pois a mesma está sendo discutida judicialmente, assim como está em andamento a ação ordinária para a aquisição da propriedade registral do imóvel através do Inventario e Adjudicação, em tramite na vara cível desta comarca.

Compete à parte interessada providenciar a transmissão da propriedade pela via ordinária, ou seja, realizando o registro do título (inventário, escritura de compra e venda, promoção da retificação de área etc.)

neste caso ao analisarmos os autos da ação em andamento verifica-se que a impugnante, ANGELINA DOS SANTOS VIEIRA, adquiriu direitos hereditários, e está claramente buscando a aquisição da propriedade de forma ordinária e legal.

Considerando ainda que a impugnante fez prova de seu vínculo jurídico com o imóvel nos termos do art. 1.793 do Código Civil Brasileiro, caberia a ela a finalização e submissão do título judicial a registro

A legislação própria da REURB estabelece que no inciso II, do art. 11 da Lei nº 13.465/2017, que assim define os casos possíveis de regularização fundiária:

> Art. 11...
> II - Núcleo urbano informal: aquele clandestino, **irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes**, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização; (grifo nosso)

Veja que o diploma legal estabelece critérios para que o núcleo urbano seja reconhecido informal, sendo que a impossibilidade de êxito nas formas ordinária de aquisição da propriedade é uma das condicionantes, e que

no caso em tela, não se aplica, pois, o imóvel além de matriculado está em fase de processamento do inventário e adjudicação.

Importa ainda elucidar que, o procedimento de impugnação previsto no Decreto Municipal nº 221/24, estabeleceu como parâmetro que a impugnação fundamentada produzirá os seguintes efeitos, *in verbis*:

> Art. 30.º - Acatada a impugnação, a CMRF por meio de seu coordenador, realizará audiência de mediação e conciliação para composição do conflito.
>
> § 1º Havendo acordo, deverá ser reduzido a termo e o procedimento continuará respeitadas as cláusulas acordadas.
>
> **§ 2º Não havendo acordo, o procedimento administrativo de REURB será extinto em relação à área objeto de impugnação, e os interessados poderão requerer judicialmente o quanto for pertinente, utilizando-se dos documentos já produzidos nos autos administrativos.** (grifo nosso)

Importa frisar que a impugnante dispensou a realização da audiência de mediação, permitindo dessa forma que ocorra a decisão por parte desta comissão.

Ante os **(a)**elementos apresentados, no procedimento de impugnação, e **(b)**demonstrado que o imóvel possui registro imobiliário, **(c)**que o procedimento ordinário de transmissão da propriedade foi iniciado e está em tramite na via judicial, **(d)**que o procedimento de regularização fundiária está vinculado a irregularidade absoluta do núcleo urbano, quando não há outra forma de obtenção da propriedade, sendo que este não é o caso do imóvel em questão.

Diante do exposto, decido pelo deferimento da impugnação, reconhecendo-a como fundamentada e consequentemente **INDEFIRO** o requerimento da legitimada pelos motivos elencados acima e determino o encaminhamento dos autos ao juízo desta comarca para conhecimento do quanto aqui decidido conforme requerido pela impugnante, sendo que os interessados poderão requerer judicialmente o quanto for pertinente, utilizando-se dos documentos já produzidos nos autos administrativos e após o transcurso do prazo o arquivamento definitivo.

Publique-se no meio oficial ou, na falta deste, nos átrios da sede da Prefeitura.

Bom Jesus da Lapa-BA, 08 de novembro de 2024.

Victor Hugo Souza Batista
SECRETARIO MUN. DE ADM
E PLANEJAMENTO
CPF 029.[illegible].571-30 08/11/2024

VICTOR HUGO DE SOUZA BATISTA
VICE-PRESIDENTE DA COMISSÃO DE REURB
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO