

2) NOMENCLATURA DO PROJETO:

Programa "Imóvel Legal"

3) RESUMO DAS BOAS PRÁTICAS:

Enfrentar grandes desafios, para proporcionar uma melhoria da qualidade de vida de seus cidadãos, faz parte da rotina da maior parte dos municípios brasileiros, sobretudo para aqueles de menor porte, que sonham com a regularização fundiária de todo o seu território.

Não obstante à essa realidade, o município de Itagimirim, cuja receita orçamentária - oriunda do Fundo de Participação dos Municípios (FPM) - está enquadrada dentro do coeficiente 0,6 para efeito de repasse de verbas estaduais e federais, em tese, teria um nível de dificuldade muito grande para viabilizar seu Projeto de Regularização Fundiária.

No entanto, nem mesmo a reduzida concentração de recursos orçamentários disponível para o município, tampouco a ausência de convênios estaduais ou federais destinados à regularização fundiária do seu perímetro urbano, foram empecilhos para o sucesso do seu Projeto de REURB.

A atual gestão, visualizando que mais de 90% (noventa por cento) do território urbano do Município se encontrava irregular, engajou-se no projeto de se tornar um exemplo de regularização fundiária urbana para o país.

Foi por isso que em 12/02/2021, por meio do Decreto Municipal 50/2021, a Prefeitura de Itagimirim instituiu Comissão Multidisciplinar responsável por elaborar todos os trabalhos e atos prescritos pela Lei 13.465/17 para a promoção da Regularização Fundiária Urbana (REURB) local.

Para tanto, a Prefeitura contou com o apoio incondicional por parte do Cartório de Registro de Imóveis de Itagimirim, que se dedicou ativamente para proceder com a análise e registro de quase três mil imóveis em tempo recorde, bem como a parceria com a Corregedoria Geral de Justiça da Bahia (CGJ/BA), que, por meio do Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF), não mediu esforços para tornar esse objetivo realidade.

Além de custear a operacionalidade administrativa do seu Programa, bem como de todo trabalho técnico de engenharia e topografia necessários, e de não repassar o custo público para seus munícipes, um outro mérito torna o feito de Itagimirim ainda mais louvável: o município não exigiu de seus cidadãos a quitação tributária de potenciais débitos com a prefeitura para assegurar-lhes a concessão dos seus títulos de propriedade, oportunizados pelo Programa Imóvel Legal.

O resultado desse trabalho colaborativo é que agora Itagimirim possui todos os imóveis da sua sede e distrito devidamente regularizados. Dessa forma, todas as famílias de Itagimirim consideradas de baixa renda tiveram acesso ao seu título de propriedade de forma 100% gratuita.

Outrossim, ressalte-se que, além de não cobrar taxas administrativas para os moradores enquadrados na REURB-S, destinada a famílias de baixa renda, nem mesmo os moradores, ocupantes de imóveis enquadrados na modalidade de REURB-E, cuja renda familiar ultrapassa os 05 (cinco) salários-mínimos, previstos na Lei n. 13.465/17, pagaram qualquer taxa administrativa pela regularização de seus bens imóveis.

4) LINK DE ACESSO PELA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES, QUANDO CABÍVEL;

<http://www5.tjba.jus.br/portal/cgj-promove-a-regularizacao-fundiaria-total-de-itagimirim-agora-o-municipio-e-o-prim-eiro-do-brasil-100-regularizado-por-meio-da-reurb-s/>

5) JUSTIFICATIVA

Compete ao município a ordenação do solo urbano brasileiro (art. 182, caput, da Constituição de 1988). Quando o Estado falha na execução de tal competência fiscalizatória, tem-se a consolidação de núcleos irregulares que, muitas vezes, são permeados por uma série de problemas de ordem urbanística, como a ausência de planejamento estrutural, capaz de fazer com que a população tenha o devido acesso a serviços públicos e a padrões mínimos de infraestrutura exigidos pela Lei Federal n. 6.766/79, até questões ambientais delicadas, relacionadas à ocupação de espaços ambientalmente protegidos.

Além dessa problemática, relacionada ao crescimento desordenado e à infraestrutura precária das cidades, a irregularidade também acarreta enormes prejuízos econômicos à sociedade, pois os bens imóveis que não constam no sistema registral tornam-se capital econômico imobilizado, o que provoca perdas para o comércio, para o

sistema financeiro e para a sociedade em geral; sem mencionar os prejuízos econômicos ao erário em decorrência de a União, estados e municípios não possuírem dados fundiários mínimos que propiciam a devida fiscalização dos tributos incidentes sobre as propriedades imobiliárias.

Outra questão relevante, que inclusive intensificou a promoção da REURB em Itagimirim, foram os empecilhos encontrados pela gestão para ter acesso a verbas federais em prol de obras e serviços locais que necessitavam da comprovação da propriedade do imóvel.

Logo, com a finalidade de alterar esses cenários negativos, a promoção da REURB vem a ser um importante propulsor para a ordenação das cidades e melhoria da qualidade de vida social.

6) OBJETIVOS:

Assegurar aos cidadãos de Itagimirim o direito à uma moradia digna, segura, com acesso a serviços públicos essenciais para sua sobrevivência, inserida num contexto urbano propício a uma convivência comunitária harmônica, pautada pela redução da violência, das desigualdades sociais e materiais, bem como na promoção do indivíduo, do seu bem-estar físico e mental.

Conceder títulos de propriedade para cidadãos que, apenas, dispõem da posse dos seus bens imóveis - estejam eles enquadrados na modalidade social, voltada para pessoas de baixa renda, ou na modalidade específica, voltada para pessoas de maior poder aquisitivo - com vistas ao reordenamento do solo urbano, à dinamização da economia local, bem como para ampliação da arrecadação tributária do município.

7) PRAZO DE VIGÊNCIA:

12/31/2024

8) DEMAIS PARCEIROS/PARTICIPANTES, QUANDO CABÍVEL:

Fundamentais para o sucesso de todo o Programa, o município tem a honra de contar com a parceria direta e efetiva do Cartório de Registros de Imóveis local e com o apoio jurídico e técnico do NUREF - Núcleo de Regularização Fundiária, da Corregedoria Geral da Justiça/BA, que, em conjunto com a comissão de REURB municipal, atuam para melhor qualificação de todo o processo que envolve a regularização fundiária de núcleos urbanos informais.

9) INDICAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO ELECADOS NO ART. 4º DO PROVIMENTO CNJ Nº 145/2023;

Impacto territorial e/ou social:

Fruto da implementação do Programa "Imóvel Legal", atualmente 2.768 imóveis encontram-se regularizados no Município, sendo 229 imóveis que já estavam regulares, somados aos 2.539 que foram legalizados por meio da REURB (311 do distrito e 2.228 da sede municipal). Agora, a gestão pretende, até dezembro de 2024, entregar os títulos desses imóveis para toda a população de Itagimirim.

As entregas das certidões registradas aos moradores vêm ocorrendo desde 03/08/2022, sendo que a última ocorreu em 03/07/2023, ocasião em que Itagimirim conseguiu regularizar totalmente a sua malha fundiária, sendo o primeiro município da Brasil a conseguir esse feito de forma gratuita.

Eficiência e celeridade:

Sem dispor de dotação orçamentária, oriunda de convênios estaduais ou federais, para o avanço do seu Programa de Regularização Fundiária, a gestão do município de Itagimirim entendeu que a REURB deveria ocupar uma posição de alta prioridade, no âmbito de suas políticas públicas de cunho social.

Por essa razão, com recursos próprios e dedicação, foi possível formar Comissão Multidisciplinar composta por advogados, engenheiro ambiental e civil, topógrafo, assistentes sociais, administradores e outros profissionais, fundamentais ao processo.

O resultado de toda essa dedicação foi o marco alcançado pelo projeto que, em pouco mais de dois anos, conseguiu regularizar 100% do seu território.

Inovação e Criatividade:

Atenta à necessidade de incorporar as inovações tecnológicas disponíveis no mercado, ao processamento da REURB, além de todo investimento realizado em equipamentos de última geração para topografia e engenharia, a Prefeitura Municipal investiu, também, na aquisição de licenças de software de alta precisão, da mesma tipologia do software utilizado pelo Cartório local, e, com isso, tem trazido maior segurança e agilidade à regularização fundiária do Município.

Avanço no georreferenciamento de áreas urbanas e rurais:

Atualmente todo o território urbano de Itagimirim, que engloba tanto a sede quanto o distrito do Município, encontra-se georreferenciado, com tais trabalhos técnicos registrados no Cartório de Imóveis local. Inclusive, os polígonos georreferenciados desses imóveis foram lançados no audacioso projeto “MAPA”, do Registro de Imóveis do Brasil, e podem ser consultados por qualquer cidadão através do link: <<https://www.registrodeimoveis.org.br/mapa>>.

Articulação com órgãos e entidades encarregados da regularização fundiária:

Dada a imprescindibilidade de concatenação das ações de regularização fundiária com órgãos como INCRA, SPU, CONDER e SAEB, a Prefeitura Municipal de Itagimirim mantém, sempre que necessária, uma comunicação formal e consultiva junto a tais órgãos estaduais e federais, visando proporcionar a maior segurança jurídica possível a todo o processo.

Replicabilidade:

Entendendo a importância de toda temática que envolve a regularização fundiária urbana para o Brasil, as práticas executadas pelo Município de Itagimirim podem ser consideradas exemplares para os demais Municípios de pequeno porte, que geralmente alegam não possuírem recursos financeiros suficientes para promoverem a regularização fundiária dos seus territórios.

Como a Municipalidade aproveitou a mão de obra dos próprios servidores para a execução da REURB, o Município de Itagimirim assumiu um papel transformador para essas cidades e, atualmente, compartilha conhecimentos e experiências com a operacionalização de seu Programa de REURB.