



**DECRETO Nº. 191 DE 09 AGOSTO DE 2022.**

**O PREFEITO DE INHUMAS**, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista as disposições contidas na **Constituição Federal de 1988**, na **Lei Federal nº 10.257, de 2001**, que aprova o **Estatuto da Cidade**, na **Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017**, no **Decreto Presidencial nº 9.310 de 15 de março de 2018** e ainda, com arrimo nas disposições contempladas na **Lei Municipal nº. 3.298 de 06 de dezembro de 2021**, que estabelece normas sobre a regularização fundiária urbana aplicável ao loteamento **“Residencial Porto Seguro” parcelado, registrado, porém, implantado irregularmente com fechamento e usos privativos de vias públicas e da Área Pública Municipal 03 - APM-03, caracterizando a implantação irregular a modalidade de loteamento de acesso controlado em 06 Quadras de Lotes e 01 APM, o qual foi denominado “Condomínio Porto Seguro”** bem como considerando as Peças e Pronunciamentos Técnicos e Jurídicos contidos no **Processo Administrativo nº 6417/2021** de regularização fundiária urbana da ocupação espacial, de interesse deste Ente Governamental e da **Associação dos Moradores do Condomínio Porto Seguro - AMCPS**, e ainda,

**CONSIDERANDO** que a Constituição Federal de 1988 em seu art. 182 determina que a política de desenvolvimento urbano executada pelo Poder Público Municipal, em atendimento às diretrizes gerais estabelecidas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e garantir o bem estar de seus habitantes;

**CONSIDERANDO** que a Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) regulamentou o art. 182 da CF/1988 e enumerou **dentre os instrumentos da Política Urbana a serem utilizados para os fins desta, a regularização fundiária, ex vi do art. 4º, inc.V, “q”**;

**CONSIDERANDO** que a regularização espacial ou ordenação do território em seus aspectos de uso e ocupação é obrigação imposta ao Poder Público Municipal, que deve implementá-la como uma das formas de concretizar o **direito de moradia digna**, reconhecido como direito fundamental nos termos do art. 6º da Constituição Federal de 1988, e, o **direito social de cidade ordenada**, e, que ademais, parcela do loteamento foi **implantado sob a modalidade de loteamento de acesso controlado, com fechamento de 06 (seis) Quadras de Lotes, Vias Públicas e 01 APM, apesar da ausência de legislação municipal que regulamentasse essa modalidade de parcelar o solo urbano, assim tornou-se ilegal, irregular;**

**CONSIDERANDO** que no processo de ordenação do espaço urbano especial atenção há de ser dirigida à regularização fundiária urbana destinada à incorporação dos parcelamentos ao ordenamento territorial urbano, sendo **DEVER** do Município garantir segurança jurídica aos adquirentes, e, **até mesmo nesta modalidade no qual foi implantado repassar as obrigações aos moradores quanto aos serviços**



internos de varrição, coleta de lixo, acondicionamento e destinação final dos resíduos sólidos, custos com manutenção, recapeamento das vias públicas internas, meios fios e galerias de águas pluviais; iluminação pública bem como os serviços de preservação, manutenção, plantio e ajardinamento e monitoramento da APM-03 - Área Verde, mantendo sua destinação e observância de manutenção dos percentuais individualizados de áreas permeáveis nas unidades imobiliárias, garantia de calçadas dotadas de acessibilidade, manutenção e conservação de toda a estrutura da portaria de acesso controlado, sem custos ao Município;

**CONSIDERANDO** que se denota do processo administrativo, em comento, que as medidas administrativas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais foram atendidas nos termos da **Lei Federal nº 13.465/2017**, do **Decreto Presidencial nº 9.310 de 2018** e da **Lei Municipal nº 3.298/2021**, portanto se encontrando instruído com os seguintes documentos: **Certidão de Registro Imobiliário da Área Pública Municipal - APM - 03 registrada na Matrícula 16.878, CRI de Inhumas, medindo o total de 4.015,23 m<sup>2</sup>; Projeto Urbanístico da Regularização Fundiária Urbana - REURB-E do Condomínio Porto Seguro; Levantamentos Topográficos; Memoriais Descritivos da APM-03 e do Sistema Viário Interno; Decisão de Conclusão da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico- REURB-E; Decreto nº 190 de 03/08/22 de Identificação, Reconhecimento e Classificação da ZEIE- I e Certidão de Regularização Fundiária -CRF;**

**CONSIDERANDO** que na área de fechamento do **Condomínio Porto Seguro** não se verifica problema ambiental, consoante se denota do Parecer da CTARF, nos termos técnicos e jurídicos exigidos;

**CONSIDERANDO** que o **Condomínio Porto Seguro** se encontra totalmente implantado, com infraestrutura básica executada, com cercamento com muros das Quadras 02; 03; 04; 05; 06 e 07 e do Sistema Viário Interno medindo um total de 13.237,79m<sup>2</sup> e APM-03 medindo 4.015,23m<sup>2</sup>, devendo ser regularizado e incorporado ao ordenamento territorial urbano, nos termos das disposições da **Lei Federal nº 13.465/2017**, **Decreto Presidencial nº 9.310/2018** e da **Lei Municipal nº 3.298 /2021**;

**CONSIDERANDO** os objetivos elencados no **Decreto Presidencial nº 9.310 de 15 de março de 2018**, dentre outros a serem observados pelo Município a competência de identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, de organizar e assegurar a prestação dos serviços públicos, de melhorar as condições urbanísticas e ambientais, de buscar a resolução de conflitos, reforçando a consensualidade, de garantir o direito à moradia digna e a efetivação da função social da propriedade urbana a da função social da cidade, de modo a garantir o bem estar dos habitantes locais;

**CONSIDERANDO**, ainda, a possibilidade jurídica de **regularizar o fechamento com muros das Quadras 02; 03; 04; 05; 06 e 07, do Sistema Viário Interno e da APM-03**, utilizando a previsibilidade jurídica da modalidade do loteamento de acesso



controlado, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 2017 e do Decreto Presidencial nº. 9.310/2018;

**CONSIDERANDO**, por derradeiro, que a Lei Federal nº 13.465 de 2017 e o Decreto Presidencial nº 9.310 de 2018, inovam e estabelecem normas flexibilizadoras da REURB-E, dispensando a desafetação e as exigências previstas no inciso I, alínea 'F' do caput do art. 17 da Lei nº 8666 de 21 de junho de 1993, com redação dada pela Lei nº 11.481/2007, nos termos do art. 71, da Lei Federal nº 13.465 de 2017.

**CONSIDERANDO** que é cada vez mais habitual se observar, sobretudo em grandes cidades, a criação de conglomerados habitacionais fechados, que gozam de uma infraestrutura em comum, garantindo serviços básicos a seus moradores. Reflexo da realidade de violência que os centros urbanos costumam enfrentar – fazendo com que busquem um reforço na segurança de seus lares –, somado a uma agilidade e presteza na prestação dos serviços que necessitam;

**CONSIDERANDO** o marco da Lei nº 13.465/2017 ao trazer alterações na Lei nº 6.766/1979, passando a reconhecer o instrumento de loteamento de acesso controlado no art. 2º, §8º, e a mencionar expressamente a atuação da associação de moradores, no art. 36-A. A saber:

***“Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.***

***§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)”***

***“Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)”***

***Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de***



*seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)"*

**DECRETA:**

**Art.1º.** Fica aprovado o **Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico –REURB-E** do núcleo urbano informal **Condomínio Porto Seguro**, consolidado e ocupado, constituído de **06 Quadras: 02; 03; 04; 05; 06 e 07, Sistema Viário Interno e APM-03**, implantado em desconformidade com o Projeto Original aprovado, comprovando a irregularidade pelo fechamento executado, nesta parcela do loteamento, classificada pelo Decreto 190/2022 como Zona Especial de Interesse Específico I – ZEIE-I, registrada na **Matrícula 15.462**, na qual foi realizado o fechamento por muros, configurando loteamento de acesso controlado irregular, medindo a parcela cercada o total de 55.806,94 metros quadrados, dividida em **06 quadras, com 38.553,92 m<sup>2</sup> em lotes; possuindo 13.237,79 m<sup>2</sup> destinado ao Sistema Viário e Área Pública Municipal - 03, medindo 4.015,23 m<sup>2</sup>, registrada na Matrícula nº 16.878** do CRI de Inhumas consoante Certidões de Matrícula expedida pelo Cartório de Registro de imóveis de Inhumas- Goiás, de **interesse do Município de Inhumas**, este, legitimado a classificar, processar, analisar e aprovar a regularização fundiária urbana, emitir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, Decreto Presidencial nº 9.310 de 15 de março de 2018 e Lei Municipal nº 3.298 de 06 de dezembro de 2021.

**Art.2º.** A **Área Pública Municipal – APM-03** medindo área total de 4.015,23m<sup>2</sup> (quatro mil e quinze virgula vinte e três metros quadrados) e o **sistema viário interno ao Condomínio Porto Seguro** encontram-se descritas, caracterizadas e identificadas, nos termos a seguir, as quais ficam permissionadas ao uso dos moradores do **Condomínio Porto Seguro**, consoante **Termo de Permissão de Uso de Bens Públicos**, o qual faz parte integrante deste Decreto de Aprovação:

**1). Área: 4.015,23 m<sup>2</sup>**

**Matrícula: 16.878**

**DESCRIÇÃO**

*"Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **M.01A**, Muro; deste, segue confrontando com Luiz Antônio do Nascimento, Área de Lazer, com os seguintes azimutes e distâncias: 97°43'52" e 28,11 m até o vértice **M.01B**, Muro; deste, segue confrontando com Rua PS 01, com os seguintes azimutes e distâncias: 186°05'45" e 143,00 m até o vértice **M.06I**; deste, segue confrontando com Lote 30, com os seguintes azimutes e distâncias: 276°05'46" e 28,30 m até o vértice **M.20A**, deste, segue confrontando com Márcio Alves da Cruz, com os seguintes azimutes e distâncias: 6°07'09" e 32,43 m até o vértice **M.21**, Muro; deste, segue confrontando com Walter Ferreira, com os seguintes azimutes e distâncias: 6°11'39" e 111,38 m até o vértice **M.01A**, ponto inicial da descrição deste perímetro."*

**2). Parte da Rua PS 01**

**Área: 1.722,35 m<sup>2</sup>**

**Matrícula: 15.462**



## DESCRIÇÃO

*“Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **M.01B**, Muro; deste, segue confrontando com Luiz Antônio do Nascimento, com os seguintes azimutes e distâncias: 97°43'52" e 12,00 m até o vértice **M.01C**, Muro; deste, segue confrontando com Condomínio Residencial Porto Seguro, com os seguintes azimutes e distâncias: 186°05'45" e 144,06 m até o vértice **M.06H**, Muro; deste, segue confrontando com Rua PS 01, com os seguintes azimutes e distâncias: 282°45'22" e 12,08 m até o vértice **M.06I**, Muro; deste, segue confrontando com Área Verde AP 03, com os seguintes azimutes e distâncias: 6°05'45" e 143,00 m até o vértice **M.01B**, ponto inicial da descrição deste perímetro.”*

**Art.3º.** O loteamento de acesso controlado, objeto da REURB-E, denominado **Condomínio Porto Seguro**, consolidado, caracterizado pela irreversibilidade da situação, possuindo implantação de todas as obras de infraestrutura básica, predominantemente ocupado por famílias não caracterizadas como de baixa renda, possui a seguinte composição, conforme Projeto Urbanístico de REURB-E:

1. Área Total do Fechamento = 55.806,94 m<sup>2</sup>;
2. Área total dos lotes = 38.553,92m<sup>2</sup>
3. Sistema Viário = 13.237,79m<sup>2</sup>
4. Quantitativo de lotes = 99 unidades
5. Área Pública Municipal 03 = 4.015,23m<sup>2</sup>.

**Art.4º.** O Condomínio Porto Seguro fica regularizado conforme Projeto Urbanístico de REURB-E, contendo as seguintes especificações de quantitativo, metragens das Quadras, número de lotes, bens públicos permissionados, tudo consoante Peças Técnicas e Atos Administrativos que instruem o procedimento Administrativo e Memoriais Descritivos Individualizados, integrantes deste Decreto de Aprovação.

**Art.5º.** Em observância ao art. 37, inc. I, alínea “c”, e inc. II, alínea “d” todos da Lei Municipal nº 3.298 de 2021 foram transcritos os Memoriais Descritivos Perimétricos das Áreas Públicas Municipais: APM 03 e Sistema Viário, consoante denota-se do art. 2º, deste Decreto.

**Parágrafo Único.** Os Memoriais Descritivos Perimétricos e os Levantamentos Topográficos foram elaborados pela Eng<sup>a</sup> **Munike Sibelly Pires**, CREA Nº 21707/D-GO, com apresentação da ART do CREA.

**Art.6º.** No Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB –E do Condomínio Porto Seguro contem especificações no Quadro Demonstrativo de Áreas e Lotes do Loteamento, regularizado na modalidade de loteamento de acesso controlado, as quais fazem parte integrante deste Decreto de Aprovação.



**Art.7º.** De acordo com o Parecer da CTARF acostado aos autos do **Processo Administrativo nº 6417/2021**, as obras de infraestrutura essencial encontram-se implantadas, dispensando a apresentação de cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura e compensações urbanísticas, bem como foi dispensado o estudo técnico ambiental, nos termos do art. 30, inc. VII, c/c o art. Art. 4º, § 1º, todos do Decreto Presidencial nº 9.310 de 2018.

**Art.8º.** Em conformidade com a Legislação municipal sobre parcelamento do solo urbano usos e ocupações urbanas aos lotes situados nas **Quadras 02; 03; 04; 05; 06 e 07** do loteamento de acesso controlado **Condomínio Porto Seguro** ficam previstos exclusivamente os usos residenciais, não sendo permitido usos desconformes ou incompatíveis com os usos residenciais, com exceção feitas à Área Pública Municipal – APM-03, a qual somente será permitido o uso próprio de sua destinação.

**Art.9º.** Ficam convalidadas as medidas, limites e confrontações dos lotes das **Quadras 02; 03; 04; 05; 06 e 07**, nos termos dos memoriais descritivos, já transcritos e registrados no CRI, conforme Projeto Urbanístico original do Residencial Porto Seguro vedado o desmembramento de lotes integrantes do **Projeto Urbanístico de REURB\_E, ora aprovado.**

**Art.10.** O **Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB – E** do loteamento de acesso controlado Condomínio Porto Seguro, foi elaborado por profissional habilitado, **Arquiteto Higor Borges Muniz CAUBR A 157199-0**, o qual foi processado, analisado e aprovado pelo Município e encontra-se com o “APROVADO”, da Secretaria Municipal de Planejamento e Cadastro Imobiliário.

**Art.11.** Os Projetos de Arquitetura das edificações, reformas ou ampliações deverão observar os parâmetros urbanísticos quanto aos recuos frontais, laterais e de fundo, as normas edilícias, as normas de posturas municipais, e, atender a exigência de destinação de solo permeável não inferior a 10% (dez por cento) do total da área.

**Art.12.** O Decreto de aprovação do **Projeto Urbanístico de REURB-E do Condomínio Porto Seguro** encontra-se embasado pela análise técnica e jurídica da Comissão Técnica de Regularização Fundiária Urbana, nos termos do art. 32 da Lei Municipal nº 3.298 de 2021.

**Art.13.** Por força do **art. 71 da Lei Federal nº 13.465 de 2017, para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993.**

**Art.14.** O Município de Inhumas pelo Órgão Municipal competente tomará as providências, para solicitar aos interessados que promovam o registro da REURB-E junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação, conforme disposição do art. 18, da Lei Federal nº. 6.766/79.



**Art.15.** A manutenção, controle e limpeza das áreas de servidão administrativa de passagem da rede de distribuição de energia elétrica com finalidade pública é de inteira responsabilidade da ENEL, eximindo o Município de qualquer medida de segurança que venha causar danos a terceiros, bem como ficará sob a responsabilidade da Associação dos Moradores do Condomínio Porto Seguro todas as ações e medidas necessárias à segurança dos serviços prestados pela ENEL.

**Art. 16.** O Sistema Viário Interno e a APM-03, permitidas ao uso exclusivo dos moradores do **Condomínio Porto Seguro**, fica determinado que se organizem juridicamente a fim de melhor administrar a localidade, pela associação de moradores, mediante permissão em caráter precário concedida pelo Município, nos termos do Termo de permissão de Usos de Bens Públicos, o qual é parte integrante deste Ato de Aprovação.

**Art. 17.** Reconhecido o **Condomínio Porto Seguro** a modalidade de loteamento acesso controlado regularizado mediante a REURB\_E, marco da Lei nº 13.465/2017, que trouxe alterações na Lei Federal nº 6.766/79, nos termos do art. 2º, § 8º, e a mencionar expressamente a atuação da associação de moradores, no art. 36-A, do Diploma Legal, ficando por força de Lei pertinente que o controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, conforme determinado pela Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art.18.** Fica determinado, com arrimo na legislação atinente ao loteamento de acesso controlado que as atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores do Condomínio Porto Seguro, desenvolvidas, sem fins lucrativos, organizada em função da solidariedade de interesses coletivos terá o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o loteamento de acesso controlado, à vista de sua natureza jurídica, vinculada por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

**Parágrafo único.** A Associação fica responsável à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos, tudo sem ônus ao Município.

**Art. 19.** Este Decreto entrará em vigor na data de publicação, revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO DE INHUMAS, aos 09 dias do mês de agosto de 2022.**

**JOÃO ANTONIO FERREIRA**  
Prefeito de Inhumas.