

**Endereço:** PA 481, S/N, Complexo Administrativo - São Francisco - Barcarena - Pará

**E-mail:** [semeoth@barcarena.pa.gov.br](mailto:semeoth@barcarena.pa.gov.br)

**Contato:** (91) 98345-4806

**Horário de Atendimento do Secretário:** 08:00 às 16:00 horas – de segunda a quinta-feira com atendimento normal e sexta-feira em expediente interno.

## OBJETO

- A presente Carta de Serviço tem como objeto a informar a todos os cidadãos no município de Barcarena os serviços elaborados por esta Secretaria Municipal Extraordinária de Ordenamento Territorial e Habitação Municipal no bojo do programa de regularização fundiária REURB, no âmbito do município de Barcarena.

## MISSÃO

- Planejar, projetar e gerir o território do Município de Barcarena e assegurar o ordenamento urbano e o provimento habitacional de forma integrada, inclusiva, participativa e sustentável. Desta forma garantindo que cada imóvel de Barcarena cumpra sua função sócio ambiental, em harmonia com a função arrecadadora, em apoio aos programas estratégicos do Município.

## VISÃO DE FUTURO

- Ser reconhecida como referência no gerenciamento inovador, responsável e sustentável do território, em uma perspectiva democrática, participativa e inclusiva, de modo a assegurar a preservação do patrimônio cultural e urbanístico de Barcarena e aprimorar a qualidade de vida de todos os cidadãos.
- A Visão de Futuro expressa a situação desejada pela organização em uma perspectiva de longo prazo. Seu enunciado auxilia a vislumbrar as grandes aspirações da organização, orientando de forma ampla o estabelecimento de objetivos estratégicos.

## VALORES



- **COERÊNCIA:** alinhamento entre discurso e prática;
- **COMPROMETIMENTO:** atuação com dedicação, empenho e envolvimento em suas atividades;
- **ÉTICA:** atuação sob os princípios da probidade, honestidade, lealdade e dignidade;
- **DIÁLOGO:** atitude de abertura permanente para construção de novas ideias e práticas;
- **CAPACITAÇÃO DE SERVIDOR:**
- **EMPATIA INSTITUCIONAL:** capacidade de compreender as contingências e práticas institucionais diversas para a convergência e integração nas ações governamentais;
- **INOVAÇÃO:** estímulo à criatividade na busca de novas soluções;
- **INTEGRAÇÃO:** colaboração participativa que conduza à formação de equipes orientadas para resultados comuns;
- **RECONHECIMENTO:** adoção de práticas de estímulo e valorização das contribuições individuais e de grupos que conduzam ao cumprimento da missão institucional;
- **RESILIÊNCIA:** capacidade da instituição e seus servidores de se recompor ou de se adaptar às mudanças;
- **RESPEITO:** reconhecimento e aceitação das diferenças entre as pessoas;
- **TRANSPARÊNCIA:** garantia do acesso às informações, ações e decisões institucionais.

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### O QUE É

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (Reurb)** é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

As medidas jurídicas correspondem especialmente à solução dos problemas dominiais, referente às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação. É o aspecto da falta de um “documento” que dê a plena propriedade ao beneficiário direto da Reurb.

As medidas urbanísticas dizem respeito às soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infraestrutura essencial (calçamento, esgoto,



energia, fornecimento de água), decorrentes dos loteamentos implantados sem atendimento das normas legais. A realocação de moradias em face de estarem em locais sujeito a desmoração, enchentes, em locais contaminados, insalubres, entre outros, também entra nesse aspecto.

As medidas ambientais buscam superar o problema dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente.

As medidas sociais, por sua vez, dizem respeito às soluções dadas à população beneficiária da Reurb, especialmente nas ocupações por famílias de baixa renda, (mas não excluindo as demais populações), de forma a propiciar o exercício digno do direito à moradia e à cidadania, proporcionando qualidade de vida.

## 1. REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S)

A Regularização Fundiária de Interesse Social destina-se aos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda (assim declarados em a todo Poder Executivo municipal) de modo a assegurar o direito à moradia e deve se enquadrar nas seguintes condições:

*REURB S segue os seguinte requisitos conforme Lei **LEI 13.465 DE JULHO DE 2017** o artigo 23, § 1º:*

*I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; ([Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021](#))*

*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.*

*Art. 86. As pessoas físicas de baixa renda que, por qualquer título, utilizem regularmente imóvel da União, inclusive imóveis provenientes de entidades federais extintas, para fins de moradia até 22 de dezembro de 2016, e que sejam isentas do pagamento de qualquer valor pela utilização, na forma da legislação patrimonial e dos cadastros da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), poderão requerer diretamente ao oficial de registro de imóveis, mediante apresentação da Certidão de Autorização de Transferência (CAT) expedida pela SPU, a transferência gratuita da propriedade do imóvel, desde que preencham os requisitos previstos no § 5º do art. 31 da Lei no 9.636, de 15 de maio de 1998.*

## 2. REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E)

A Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) é voltada aos núcleos urbanos informais ocupados por população com melhores condições de vida, mas que ainda não possuem uma moradia juridicamente regularizada, não têm um documento de sua propriedade. Deste modo, a REURB-E pode ser utilizada população que não se enquadra como “baixa renda”, não recebendo, portanto, as isenções de emolumentos e demais benefícios dispostos. Sempre será promovida sobre bem público e a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio.

### DIMENSÕES DA REURB:



**Jurídica:** trata a irregularidade dominial em terra pública ou privada. Segurança da posse.

**Urbanística:** trata dos problemas decorrentes do desatendimento da legislação urbanística.

**Ambiental:** apresenta solução para os assentamentos implantados sem licenciamento ambiental.

**Social:** amplia direito à cidade, fortalece a cidadania.

## POR QUE REGULARIZAR

No Brasil para aquisição da propriedade ou de outros direitos reais referentes a um bem imóvel, não basta fazer um contrato de compra e venda, concessão de direito real de uso, doação e etc. Enquanto o título não é registrado no cartório de registro de imóveis, não há a transferência da propriedade ou de outro direito real. É isso que dispõe o artigo 1227 do Código Civil, e por isso se diz popularmente que “só é dono quem registra. O procedimento de regularização fundiária concretiza seus objetivos quando os títulos concedidos aos beneficiários do programa são registrados. Sem o registro, os beneficiários não podem provar que detém o direito real de uso ou a propriedade do imóvel que ocupam.” (Regularização Fundiária Urbana: como aplicar a Lei Federal nº 13.465/2017).

A regularização fundiária leva em conta aspectos ambientais e sociais que dizem respeito à população e, portanto, traz inúmeros benefícios aos moradores. Dentre eles a segurança, pois garante ao morador o título de sua propriedade, além de facilitar o acesso à financiamentos habitacionais para realizar melhorias em sua moradia. Também permite o acesso aos serviços básicos de saneamento, distribuição de água e energia elétrica, e permite a inclusão dos lotes nos cadastros municipais proporcionando o endereçamento oficial à essas moradias.

Sob o ponto de vista patrimonial, histórico ou ambiental, a regularização fundiária também se faz necessária como meio para promover a legalização e incorporação de áreas de interesse ao patrimônio público ou privado. Para isso, são necessárias providencias de



regularização destinadas a identificar, delimitar, avaliar e legitimar o processo de aquisição/domínio dessas áreas. Conforme o objetivo da regularização, o serviço também poderá envolver a catalogação patrimonial, tratativas para desapropriação ou procedimentos de retificação e/ou registro.

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb), conforme a Lei Federal 13.465/2017, abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, com o objetivo de regularizá-los, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais da ocupação irregular e/ou clandestina.

## ORDENAMENTO TERRITORIAL E HABITAÇÃO

À Secretaria Municipal Extraordinária de Ordenamento Territorial e Habitação-SEMEOTH compete coordenar a elaboração dos planos e programas de desenvolvimento urbano, incluindo a estruturação urbana, a mobilidade, o desenvolvimento sustentável e o desenvolvimento habitacional, bem como elaborar as normas relativas ao ordenamento territorial, à regulação urbana e a viabilização de instrumentos de desenvolvimento integrado do Município, cabendo-lhe:

- Coordenar a elaboração de estudos relativos ao planejamento e ao ordenamento municipal e de estruturas urbanas, visando ordenar e regulamentar o crescimento da cidade;
- Definir as políticas de controle do desenvolvimento urbano do Município;
- Promover a execução das políticas públicas de ordem urbana voltadas para a melhoria das condições de vida, do convívio na comunidade e da gestão das políticas municipais de planejamento urbano;
- Promover, coordenar e orientar a intervenção pública e privada sobre os espaços urbanos do Município;
- Coordenar a elaboração e revisão da legislação urbanística, especialmente o Plano Diretor, a Lei de parcelamento, ocupação e o uso e solo, o Código de Obras, o Código de Posturas e a Lei



- de Parcelamento;
- Coordenar a elaboração dos projetos de qualificação e à requalificação urbana, em colaboração com os demais órgãos da Administração Municipal;
  - Articular-se com instituições públicas e privadas, nacionais e internacionais, objetivando a captação de recursos de investimentos ou financiamento para o desenvolvimento integrado do Município de Contagem;
  - Articular-se com os Municípios integrantes da RMBH, com órgãos e entidades federais e estaduais e com organizações privadas, visando à conjugação de esforços para o planejamento integrado e o cumprimento de funções públicas de interesse comum;
  - Estabelecer intercâmbio de informações com organizações públicas ou privadas, nacionais ou internacionais, na sua área de atuação, bem como com as entidades de classe e instituições de pesquisa e ensino;
  - Garantir à coletividade o direito à defesa da função social da propriedade e da democratização da gestão urbana;
  - Propor e atuar na coordenação e acompanhamento de operações urbanas consorciadas, nos termos da legislação aplicável;
  - Participar, no que couber, de discussões sobre interesses municipais no âmbito da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte;
  - Analisar as solicitações de desapropriações e constituição de servidões, nos termos da declaração de utilidade pública ou de interesse social emanadas pelo Chefe do Poder Executivo;
  - Participar na instituição dos instrumentos de planejamento de interesse metropolitano, entre eles o Plano de Desenvolvimento, os Planos Diretores Setoriais, os Planos Sub-Regionais, o Sistema de Informações Urbanas e o Sistema de Financiamento Metropolitano, e outros;
  - Coordenar o Conselho Municipal de Política Urbana - Compou e a Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo - CPOUS; desenvolver outras atividades destinadas à consecução de seus objetivos.

## ETAPA 1 - LEVANTAMENTO DE DADOS E INFORMAÇÕES



Consiste na realização de serviços para reconhecimento da situação de cada parcelamento ou área a regularizar. Compreende o levantamento de dados e informações acerca da área, envolvendo seus aspectos físicos, sociais, ambientais, dominiais e legais. Inclui a realização de levantamentos planialtimétricos, cadastros socioeconômicos e fundiários e elaboração de relatórios preliminares.

## ETAPA 2 - DIAGNÓSTICO E DEFINIÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE REGULARIZAÇÃO

Após feito o reconhecimento da situação do parcelamento, é desenvolvido um diagnóstico completo da área, voltado a identificar a origem e características do parcelamento ou área a regularizar, além de apurar as desconformidades incidentes para, na sequência, serem definidas as estratégias para sua regularização.

## ETAPA 3 - EXECUÇÃO DE PEÇAS TÉCNICAS E PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO E AO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Esta macroetapa compreende a elaboração de ações específicas, identificadas como necessárias para a conclusão do processo de regularização fundiária e registro do parcelamento no cartório. Dentre as atividades mais comuns estão: projeto de regularização, memorial descritivo, estudo ambiental, planta de desfetação, minutas de projeto de lei, minutas de contratos, documentos para tramitação da serventia imobiliária, etc. No caso da regularização patrimonial, histórica ou ambiental, destinada à aquisição de áreas para preservação ou composição de patrimônio, esta etapa normalmente inclui serviços de avaliação imobiliária, elaboração de peças técnicas de desapropriação, tratativas para composição amigável, instrução processual para ações judiciais, entre outros.

## ESTRUTURA INTERNA

Faz parte da estrutura administrativa interna da Secretaria Municipal Extraordinaria de Ordenamento Territorial e Habitação-Semeoth.





## SERVIÇOS DE DEMARCAMENTO E CADASTRAMENTO;

- Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- Elaboração do projeto de regularização fundiária;
- Levantamento planialtimétrico e cadastral;
- Elaborar planta do perímetro;
- Elaborar Projeto Urbanístico;
- Memoriais descritivos;
- Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes;
- Expedição da CRF pelo Município;
- Notificação aos titulares de direitos reais e confinantes;
- Protocolo/nota devolutiva;
- Imóveis de domínio público;
- Entrega de títulos aos beneficiários;
- Executar as atividades relacionadas ao cadastramento dos imóveis no Município de Barcarena;
- Executar e monitorar as atividades de cartografia, demarcação e cadastramento dos imóveis de domínio da Município de Barcarena;
- Atuar subsidiariamente para catalogar, organizar, adquirir, produzir, arquivar, tratar e disponibilizar plantas, mapas, imagens de satélites e fotos aéreas obtidas, assim como demais materiais de natureza cartográfica, básica e/ou temática;
- Executar o Programa de Certificação Cadastral;
- Implementar os procedimentos e as ações de sistematização para atualizar as informações cadastrais bem como o banco de dados espacial relativo aos imóveis de domínio do Município de Barcarena;

## DOCUMENTOS NECESSÁRIOS



**OBS: APRESENTAR OS DOCUMENTOS ORIGINAIS E CÓPIAS PARA A ABERTURA DO PROCESSO.**

**1.1 Documentos e informações necessárias comuns a todos:**

- a) RG;
- b) CPF;
- c) Título de Eleitor;
- d) PIS/PASEP ou NIS;
- e) Comprovante de Água (Conta de Consumo ou Matrícula, Protocolo de Solicitação de Ligação ou Declaração de Inexistência de rede pública no respectivo logradouro. **O pedido do referido documento está acordo com o Decreto Municipal n° 0608/2017-GPMB, Artigo 2°.** **OBS: Um comprovante atual e outro antigo que estejam legíveis);**
- f) Comprovante Energia Elétrica (**OBS: Um comprovante atual e outro antigo que estejam legíveis);**
- g) IPTU (**Caso possua a inscrição);**
- h) Recibo de Compra e Venda (**OBS: Assinado e Reconhecido em Cartório),** ou Declaração do Centro Comunitário, ou Declaração de Vizinho, ou Recibo de Doação (**OBS: Qualquer documento que comprove posse da área);**
- i) Recibo de Inscrição no Cadastro Ambiental Rural - **CAR (PARA CADASTRO RURAL-ITERPA);**

**1.2 Para casado (a) (OBS: São necessárias as cópias dos documentos pessoais do casal):**

- a) Certidão de Casamento;
- b) Certidão de União Estável formalizada em Cartório e deve-se anexar as Certidões de Nascimento de ambos os cônjuges em seus campos correspondentes.

**1.3 Para solteiro (a):**

- a) Certidão de Nascimento.

**1.4 Para viúvo (a) ou divorciado (a):**

- a) Caso viúvo (a) - Certidão de Casamento e a Certidão de Óbito;
- b) Caso divorciado (a) - Certidão de Casamento com Averbação de Divórcio ou Declaração de Separação de Fato devidamente assinada e datada.

### 1.5 Para pessoa jurídica (Empresas):

- a) RG;
- b) CPF;
- c) CNPJ;
- d) Procuração ou outro documento identificando o representante da organização;
- e) Comprovante de residência do (a) procurador (a);
- f) Recibo de Compra e Venda (**Assinado e reconhecido em cartório**) ou Recibo de Doação (**OBS: Qualquer documento que comprove posse da área**).

## HORÁRIO DE ATENDIMENTO

- Segunda a quinta-feira; 8h às 14h
- As pessoas com deficiência, os idosos com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos, as gestantes, as lactantes, as pessoas com crianças de colo e os obesos terão atendimento prioritário. (LEI N° 10.048/2000 art 1°).
- Atendimento presencial por ordem de chegada.
- Endereço: Rodovia PA 481, s/n°, complexo administrativo subprefeitura - Bairro: São Francisco - CEP: 68447-000 - Barcarena-Pá
- Email: [semeoth@barcarena.pa.gov.br](mailto:semeoth@barcarena.pa.gov.br)

