



TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

TERMO DE COOPERAÇÃO Nº 04 / 2023 / TJ/BA

TERMO DE COOPERAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA, POR MEIO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, E O MUNICÍPIO DE PINDAÍ, PARA IMPLEMENTAÇÃO DE AÇÕES CONJUNTAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS NÚCLEOS RECONHECIDOS COMO DE INTERESSE SOCIAL OU OCUPADOS PREDOMINANTEMENTE POR POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA, LOCALIZADOS EM ÁREAS URBANAS OU DE EXPANSÃO URBANA.

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA, inscrito no CNPJ sob o nº 13.100.722/0001-60, com sede na 5ª Avenida do Centro Administrativo da Bahia (CAB), nº 560, Salvador/BA, neste ato representado por seu **Presidente Desembargador Nilson Soares Castelo Branco**, por intermédio da **CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**, neste ato representado pelo **Corregedor-Geral da Justiça, Desembargador Dr. José Edivaldo Rocha Rotondano**, e o **MUNICÍPIO DE PINDAÍ**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.982.624/0001-01, Rua Tibério Fausto, 426 – Centro, Pindaí, 46.360-000, neste ato representado pelo (a) Prefeito (a) Municipal, Sr.(a). **João Evangelista Veiga Pereira**, resolvem, de comum acordo, celebrar o presente **TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA**, sujeitando-se às disposições legais aplicáveis à espécie, *ex vi* dos art. 241 da Constituição Federal de 1988 e art. 183 da Lei Estadual nº 9.433/2005 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Cooperação Técnica implementar ações conjuntas para regularização fundiária dos núcleos reconhecidos como de interesse social ou ocupados predominantemente por população de baixa renda, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana.

1.2. As ações decorrentes deste Termo de Cooperação possuem como objetivos:

- I- Proposição conjunta de diretrizes e ações direcionadas à Regularização Fundiária de Interesse Social;
- II- Entrega de títulos de propriedade para as comunidades, com o compromisso de que ocorra em conjunto com a Corregedoria-Geral da Justiça;



Gabinete da Corregedoria Geral da Justiça da Bahia
5ª Avenida do Centro Administrativo da Bahia- CAB
Sala 312 do Anexo I, Tel. (71) 3372-5088 / 5095
E-mail: corregedoriageral@tjba.jus.br



CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES

2.1. São atribuições e responsabilidades dos signatários:

I - Caberá ao Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, por meio da Corregedoria Geral da Justiça e do Grupo de Trabalho de Regularização e Conflitos Fundiários da Corregedoria Geral da Justiça:

- a) adotar as providências cabíveis a fim de promover e dar impulso à Regularização Fundiária Urbana no âmbito das Comarcas de Entrância Final, observados, inclusive, os regulamentos contidos no Ato Conjunto PJBA/CGJ/CCI nº 25, de 2 de agosto de 2021;
- b) realizar a fiscalização na execução da Regularização Fundiária Urbana no âmbito das Comarcas de Entrância Final, por intermédio do Grupo de Trabalho de Regularização e Conflitos Fundiários da Corregedoria Geral da Justiça, para acompanhamento, coordenação, fiscalização e implementação, conforme instituída por Portaria nº CGJ 144/2022;
- c) solicitar à coordenadoria competente, por intermédio do setor de selos digitais, a liberação dos selos de autenticidade necessários ao Ofício de Registro de Imóveis em favor dos beneficiários da Regularização Fundiária Urbana no âmbito das Comarcas de Entrância Final, indicados pelo Município; e
- d) presidir as cerimônias de entrega de títulos objetos da Regularização Fundiária Urbana no âmbito das Comarcas de Entrância Final, com a participação do Prefeito e do Oficial de Registro de Imóveis.

II – Caberá ao Município:

- a) Realizar as ações necessárias à implementação de regularização fundiária nas áreas, tais como: atividades de mobilização social, cadastramento dos moradores (socioeconômico e físico) e coleta de documentos, elaboração de plantas, memoriais descritivos e títulos aos moradores;
- b) Proceder às ações necessárias junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente para expedição da certidão de situação jurídica das áreas destinadas à demarcação urbanística destinada à regularização fundiária da propriedade dos imóveis em situação de informalidade, constituídos como núcleos urbanos informais consolidados;
- c) indicar os imóveis urbanos ou urbanizados que possam ser objeto de REURB-S;
- d) Criar instrumentos legais e regulamentares, em nível municipal, que viabilizem ações de regularização fundiária, especialmente: 1) lei ou decreto que definam o perímetro urbano do município, com coordenadas geodésicas (zona urbana, zona de expansão urbana, zona urbanizável e/ou zona especial de interesse específico); 2) lei ou decreto que definam a pauta fiscal com a base de cálculo dos imóveis para fins de ITBI e para utilização nas políticas públicas da REURB, por ruas e bairros, constando o valor venal, real e atualizado dos terrenos e das respectivas construções, preferencialmente utilizando-se do Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²); 3) lei ou decreto



Gabinete da Corregedoria Geral da Justiça da Bahia
5ª Avenida do Centro Administrativo da Bahia- CAB
Sala 312 do Anexo I, Tel. (71) 3372-5088 / 5095
E-mail: corregedoriageral@tjba.jus.br



- regulamentando a REURB no Município e estabelecendo a exigência de georreferenciamento dos imóveis urbanos; 4) decreto, portaria ou outro ato normativo de criação de comissão municipal de REURB e nomeação dos seus integrantes (ou outra nomenclatura que adotar: ex: comitê, núcleo, grupo de trabalho, secretaria etc.);
- e) Realizar os cadastros imobiliários do IPTU nos núcleos urbanos consolidados e fornecer toda documentação necessária para a aquisição da propriedade do imóvel urbano, obedecidas às disposições referentes ao presente programa e plano de ação;
- f) Formalizar processos com os documentos coletados, analisando a viabilidade jurídica para emissão dos títulos;
- g) emitir as Certidões de Regularização Fundiária (CRF) e, se for o caso, os respectivos Termos Individuais de Legitimação Fundiária e demais documentos necessários à aquisição da propriedade;
- h) Entregar os títulos concedidos, em conjunto com Corregedor-Geral da Justiça, na condição de parceiro;
- i) Disponibilizar pessoal especializado, equipamentos de informática, material de expediente e georreferenciamento necessários ao cumprimento do objeto do presente Termo de Cooperação, relativos às áreas do município abrangidas;
- j) Obter, quando pertinente, as anuências de órgãos federais ou estaduais necessárias aos procedimentos de regularização dos núcleos habitacionais;

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS RECURSOS FINANCEIROS

O presente Termo de Cooperação não contempla repasse de recursos financeiros entre os partícipes, que deverão arcar, mediante recursos próprios, com as despesas necessárias ao cumprimento das obrigações que lhes foram conferidas por este instrumento.

CLÁUSULA QUARTA – DA GESTÃO

4.1. A fiscalização e gestão do presente Termo de Cooperação será realizada por responsáveis, a serem indicados por cada partícipe, em ato próprio, para acompanhar o desenvolvimento dos objetivos e metas.

4.2. Os gestores do presente Termo de Cooperação, terão como atribuição:

- a) acompanhar, controlar e fiscalizar o cumprimento do objeto do presente Termo, devendo, cada gestor, zelar pelo fiel cumprimento das obrigações assumidas;
- b) realizar as comunicações entre as partes;
- c) solicitar a renovação do presente Termo de Cooperação, preferencialmente, com, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias antes do término da vigência, encaminhando, se possível, já a anuência de renovação do órgão ou entidade partícipe.



Gabinete da Corregedoria Geral da Justiça da Bahia
5ª Avenida do Centro Administrativo da Bahia- CAB
Sala 312 do Anexo I, Tel. (71) 3372-5088 / 5095
E-mail: corregedoriageral@tjba.jus.br



CLÁUSULA QUINTA – DO PLANO DE TRABALHO

Para o alcance do objeto pactuado, os partícipes obrigam-se a cumprir fielmente o Plano de Trabalho elaborado, Anexo I do presente, que passa a integrar este Instrumento, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEXTA – DAS COMUNICAÇÕES

Todas as comunicações afetas ao presente Termo de Cooperação serão realizadas mediante ofício devidamente protocolado e encaminhado pelos seguintes e-mails:

- a) Email da Corregedoria Geral da Justiça: corregedoriageral@tjba.jus.br
- b) Email do Município: joaoveigap@outlook.com;

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS ALTERAÇÕES

Quaisquer modificações deste Termo deverão ser efetuadas por meio de Termos Aditivos celebrados entre as partes, com amparo na Lei nº 9.433/05, vedada a modificação do objeto.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA

O presente Termo terá vigência pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por sucessivos períodos, até o limite legal de 60 (sessenta) meses, nos termos do que dispõe o art. 140, inciso II, da Lei Estadual nº 9.433/2005; por meio de Termo Aditivo, desde que não haja mudança do objeto e que seja mediante aviso prévio e por escrito de, no mínimo, 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA – DA DENÚNCIA E DA RESCISÃO

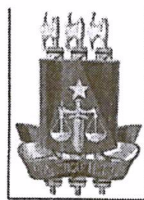
9.1.- O presente Termo poderá ser rescindido pelo descumprimento das obrigações pactuadas, independentemente de prévia notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos termos das disposições contidas nos artigos 166 a 169, da Lei nº 9.433/95.

9.2.- Qualquer dos Cooperados poderá denunciar o presente Termo independente da ocorrência de quaisquer motivos e sem que lhe caiba qualquer sanção, desde que o faça mediante aviso prévio, de 30 (trinta) dias, por escrito, resguardados os projetos em andamento.

9.3.- Nos casos de rescisão ou denúncia, as pendências ou trabalho em fase de execução serão definidos e resolvidos de comum acordo para que atribuam as responsabilidades relativas à conclusão ou extinção de cada um desses trabalhos e das pendências dos trabalhos em andamento.



Gabinete da Corregedoria Geral da Justiça da Bahia
5ª Avenida do Centro Administrativo da Bahia- CAB
Sala 312 do Anexo I, Tel. (71) 3372-5088 / 5095
E-mail: corregedoriageral@tjba.jus.br



CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICAÇÃO

A eficácia deste Termo de Cooperação fica condicionada à publicação do presente instrumento pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, por meio da Corregedoria Geral da Justiça, no Diário de Justiça Eletrônico, que deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias corridos da sua assinatura, nos termos do parágrafo primeiro do art. 131 da Lei nº. 9.433/2005, com alterações posteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Salvador/BA, como competente para dirimir eventuais controvérsias surgidas em decorrência do presente Termo de Cooperação.

E, por estarem de pleno acordo, assinam o presente Termo de Cooperação Técnica.

Salvador, 25 de Maio de 2023.

DES. NILSON SOARES CASTELO BRANCO
PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

DES. JOSÉ EDIVALDO ROCHA ROTONDANO
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA

JOÃO EVANGELISTA VEIGA PEREIRA
PREFEITO MUNICIPAL DE PINDAÍ



Gabinete da Corregedoria Geral da Justiça da Bahia
5ª Avenida do Centro Administrativo da Bahia- CAB
Sala 312 do Anexo I, Tel. (71) 3372-5088 / 5095
E-mail: corregedoriageral@tjba.jus.br

ANEXO I

PLANO DE TRABALHO – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.

O presente Plano de Trabalho (PT) é elaborado com o escopo primário de orientar e estabelecer diretrizes de atuação para execução do procedimento de Regularização Fundiária Urbana, conforme Termo de Cooperação firmado entre a Corregedoria Geral da Justiça e o Município signatário.

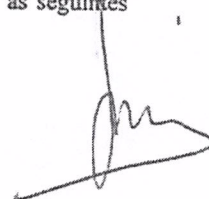
I – Diretrizes Gerais:

As propostas apresentadas no âmbito deste Plano de Trabalho observarão as seguintes diretrizes gerais:

1. observância do direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, bem como da função social dos núcleos urbanos informais;
2. concessão de direitos reais, preferencialmente em nome da mulher, à população residente em núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;
3. participação dos interessados nas principais etapas do processo de regularização fundiária, como forma de proporcionar o entendimento do processo e a adesão dos moradores;
4. aplicação dos procedimentos, instrumentos e atividades estabelecidos na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, em especial aqueles referentes à Regularização Fundiária Urbana (Rcurb); e
5. mitigação de conflitos fundiários urbanos, assim considerados como as disputas pela posse ou propriedade de imóvel urbano, objeto ou não de litígio judicial, envolvendo famílias de baixa renda, que demandarem a proteção do Estado na garantia do direito humano à moradia e à cidade.

II – Diretrizes Específicas:

As propostas apresentadas no âmbito deste Plano de Trabalho observarão as seguintes diretrizes específicas:



1. Atendimento a todas as famílias que reúnam as condições para a REURB-S no núcleo urbano informal, apresentando, ao final da execução do objeto:

a) Registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização fundiária aprovado para a área indicada como núcleo urbano informal a ser regularizado;

b) Constituição de direito real sobre o imóvel em favor dos beneficiários, nos termos da legislação aplicável.

2. Elaboração de estudos técnicos ambientais e de situações de risco, na forma prevista pela Lei nº 13.465, de 2017, sempre que for o caso:

a) Nos casos de núcleos urbanos informais, ou de parcela delcs, situados em áreas de risco, é indispensável para a conclusão da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

3. Organização dos núcleos urbanos informais de modo que seja assegurada a melhoria das condições urbanísticas existentes.

4. Prever no projeto de regularização fundiária, medidas de eliminação ou mitigação dos impactos ambientais negativos na área objeto de intervenção;

5. Observância aos princípios e objetivos discriminados nos arts. 9º e 10, da Lei nº 13.465, de 2017;

6. Autorização formal do titular de domínio do bem, no caso de regulação de núcleo urbano informal constituído sobre área pública de propriedade de outro ente que não o proponente;

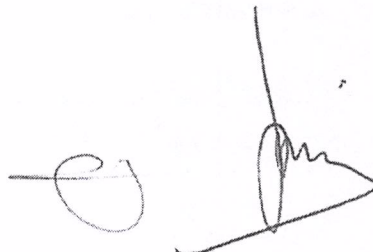
III – Das Etapas:

1) Cadastramento dos beneficiários:

a) será realizado o levantamento de todos os moradores do núcleo urbano informal a ser regularizado;

b) será observada a renda familiar para enquadramento na REURB-S.

2) Projeto de Regularização Fundiária:



a) levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

b) planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

c) estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

d) projeto urbanístico;

e) memoriais descritivos;

f) proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

g) estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

h) estudo técnico ambiental, quando for o caso;

i) cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

3) Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

a) das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

b) das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

c) quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

d) dos logradouros, espaços livres e outros equipamentos urbanos, quando houver;

e) de eventuais áreas já usucapidas;

f) das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

g) das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura, quando necessárias;

h) das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

4) Saneamento dos Procedimentos Administrativos:

a) consistirá na verificação da regularidade do procedimento e o respeito a todos os critérios e requisitos estabelecidos pela Lei do REURB, e pelos Decretos Regulamentadores, e demais normas legais em vigor;

b) cumpridas as exigências até o fim do procedimento, a CRF – Certidão de Regularidade Fundiária será emitida pelo Município, devendo o registro ocorrer em nome dos beneficiários constantes da relação anexa à certidão, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana;

c) caso seja detectado algum vício no procedimento administrativo, este será indeferido e deverá retornar ao início para correção das irregularidades apontadas.

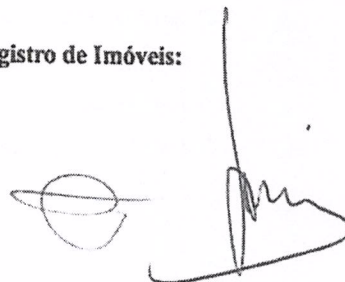
5) Emissão das CRF e Títulos de Legitimação Fundiária:

a) na CRF constará de forma discriminada o nome do núcleo urbano regularizado; a localização do núcleo urbano regularizado; a modalidade da Reurb; os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma; a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterá o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação;

b) O município estabelecerá modelo da CRF;

c) os títulos de legitimação fundiária da REURB-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviadas em bloco, juntamente com a CRF, pela Administração Pública Municipal, para o Cartório de Registro de Imóveis;

6) Envio das CRF e dos Títulos para o Cartório de Registro de Imóveis:

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is stylized and appears to be a single continuous stroke. The stamp is a simple circle with a horizontal line through the center.

a) com a conclusão do processo administrativo este será remetido ao Cartório de Registro de Imóveis competente, observado o prazo legal o registro imobiliário do imóvel encaminhado;

b) sempre que possível, a solicitação de registro será primeiramente da área integral regularizada, com abertura de matrícula da área total correspondente à gleba ou bairro e posterior abertura de matrículas filhas, fazendo-se a averbação correspondente na matrícula mãe.

7) Entrega dos títulos:

A Corregedoria Geral da Justiça, com a participação do Prefeito e do Registrador de Imóveis, entregará, em cerimônia solene, por si presidida, entregará os títulos aos beneficiários do Projeto de Regularização Fundiária.

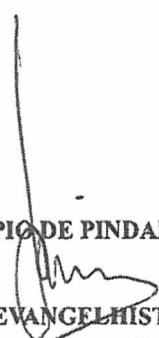
8) Previsão de início e fim da execução:

Início: 25/04/2023.

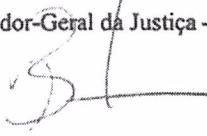
Fim: último dia do biênio da Corregedoria Geral da Justiça, sob a gestão do Des. José Edivaldo Rocha Rotondano, 2022/2024.

Salvador, 25 de maio de 2023.

MUNICÍPIO DE PINDAÍ-BA


Prefeito JOÃO EVANGELHISTA VEIGA


Des. JOSÉ EDIVALDO ROCHA ROTONDANO
Corregedor-Geral da Justiça – Bahia


Des. NILSON SOARES CASTELO BRANCO
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia