

DIÁRIO **OFICIAL**



**Prefeitura Municipal
de
Sátiro Dias**



ÍNDICE

DISPENSA

RATIFICAÇÃO

TERMO DE CONTRATO

ATO DE PUBLICAÇÃO DO EXTRATO DE CONTRATO Nº 163/2026.....

OUTROS

TERMO DE COMPROMISSO – REURB



RATIFICAÇÃO

ESTADO DA BAHIA
MUNICÍPIO DE SÁTIRIO DIAS
GABINETE DO PREFEITO



RATIFICAÇÃO DO ATO DE DISPENSA

Considerando estarem presentes os pressupostos administrativos da legislação que regem a matéria, **RATIFICO** os termos do Parecer Jurídico constante do Processo Administrativo 177/2026, **AUTORIZO** a contratação por **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento no artigo art. 75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal de nº 37/2025, em favor da empresa SD SUPORTE E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ 26.289.301/0001-70. Objeto: Contratação de empresa especializada na licença de uso de software de gestão escolar desenvolvido em ambiente web, contemplando, de forma integrada e indissociável, os serviços de implantação, parametrização, treinamento dos usuários, customização, suporte técnico especializado, manutenção corretiva e evolutiva, hospedagem em nuvem e atualização contínua do sistema, destinados ao atendimento de toda a rede municipal de ensino do Município de Sátiro Dias/BA, conforme descrição contida em Termo de Referência, no **Valor Global de R\$ 44.760,00 (quarenta e quatro mil e setecentos e sessenta reais)**; a despesa que irá correr pela seguinte Dotação:

Unidade: 0601
Atividade: 2008
Elemento de Despesa: 339039
Fonte: 15001001

E, para a eficácia dos atos, DETERMINO que a presente ratificação e autorização sejam publicadas no Diário Oficial dessa Administração Municipal, conforme prevê o art. 72, § único, e art. 94, combinado com o art. 176, parágrafo único, inciso I da Lei Federal 14.133/2021. Sátiro Dias, 13 de agosto 2026, **Pedro Raimundo Santana da Cruz**. Prefeito Municipal.

End.: Praça José Robério de Oliveira Batista, s/n, Centro, CEP: 48.485-000, Sátiro Dias/BA



ATO DE PUBLICAÇÃO DO EXTRATO DE CONTRATO Nº 163/2026



ESTADO DA BAHIA
MUNICÍPIO DE SÁTIRO DIAS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



ATO DE PUBLICAÇÃO DO EXTRATO DE CONTRATO Nº 163/2026

(RESUMO)

Aos dezessete dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, por determinação do Excelentíssimo Senhor **PEDRO RAIMUNDO SANTANA DA CRUZ**, Prefeito Municipal de Sátiro Dias - Bahia, regido no que couber pela Lei Federal nº 14.133/2021, art. 75, inc. II, após ratificação, autoriza a publicação do resumo do contrato nº **163/2026**; tendo como objeto do presente instrumento, a contratação de empresa especializada na licença de uso de software de gestão escolar desenvolvido em ambiente web, contemplando, de forma integrada e indissociável, os serviços de implantação, parametrização, treinamento dos usuários, customização, suporte técnico especializado, manutenção corretiva e evolutiva, hospedagem em nuvem e atualização contínua do sistema, destinados ao atendimento de toda a rede municipal de ensino do Município de Sátiro Dias/BA, conforme descrição contida em Termo de Referência, através da empresa **SD SUPORTE E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ **26.289.301/0001-70**, com valor global de **R\$ 44.760,00 (quarenta e quatro mil e setecentos e sessenta reais)**, conforme Dispensa de Licitação Nº **018/2026**.

Data da assinatura: **17 de agosto 2026**.

Prazo de vigência: **12 (doze) meses**.

Dotação Orçamentária:

Unidade: **0601**

Atividade: **2008**

Elemento de Despesa: **339039**

Fonte: **15001001**

E para constar, foi lavrado este Termo de Publicação que será assinado por **Rangel de Souza Costa**, Secretário Municipal de Educação.

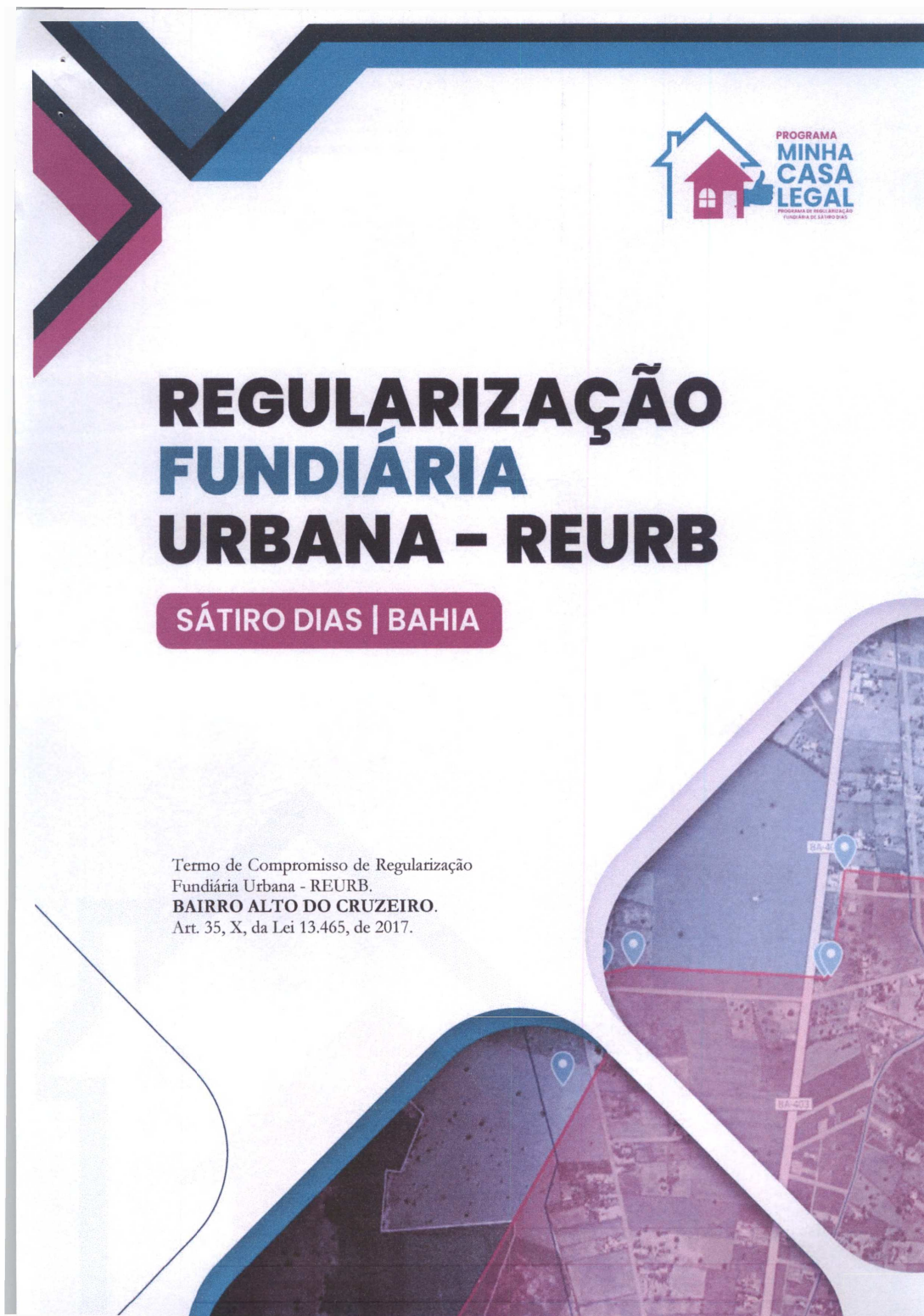
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÁTIRO DIAS, ESTADO DA BAHIA, EM 17 DE AGOSTO 2026.

Rangel de Souza Costa
Secretário Municipal de Educação





TERMO DE COMPROMISSO - REURB



Termo de Compromisso de Regularização
Fundiária Urbana - REURB.
BAIRRO ALTO DO CRUZEIRO.
Art. 35, X, da Lei 13.465, de 2017.



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Prefeito

PEDRO RAIMUNDO SANTANA DA CRUZ

Vice-Prefeito

LUIZ FELIPE ANDRADE SANTANA DA CRUZ

Membro da comissão da REURB do programa Escritura Legal

(Decreto Municipal nº 176, de 9 de julho, de 2025)

YAN CARLOS CERQUEIRA DE JESUS
EDUARDA DE SOUZA ARAÚJO
DANIRON DA CRUZ DE JESUS
MARIA LUYZZA MENDES BATISTA
JOSÉ LUCAS ALMEIDA OLIVEIRA
EDSON CARLOS DA SILVA OLIVEIRA
NIVIA LEIDE DAS NEVES OLIVEIRA SANTANA CARVALHO
LEILANE DA SILVA DOS SANTOS
SAMOELE BATISTA DE ARAÚJO
MAIARA VIEIRA DE OLIVEIRA

Organização/ Coordenação

Fernandes Consultoria CNPJ: 33.509.397/0001-09
Denivaldo da Conceição Fernandes de Oliveira
Contato: (71) 9 9103-6583



TERMO DE COMPROMISSO REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

(Art. 35, inciso X, da Lei nº 13.465, de 2017 e art. 21, § 1º e art. 30, inciso X, do Decreto Federal nº 9.310, de 2018)

Programa: Programa Minha Casa Legal

Poligonal: Alto do Cruzeiro - Área total de 1.808.964,607m² | Perímetro de 7.858,313m

PREÂMBULO

Pelo presente instrumento, o MUNICÍPIO DE SÁTIRO DIAS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.648.480/0001-43, neste ato representado pelo Presidente da Comissão da REURB, Yan Carlos Cerqueira de Jesus, conforme Decreto sob o nº 176, de 9 de julho de 2025, publicado no diário oficial do município de Sátiro Dias, sob o nº 1.607, de 9 de julho de 2025, doravante denominado simplesmente COMPROMISSADO;

CONSIDERANDO a instauração do procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no âmbito do Programa Minha Casa Legal, formalizado para o Núcleo Urbano Informal Consolidado denominado Bairro Alto do Cruzeiro, conforme delimitação fixada pelo Decreto Municipal nº 214/2025;

CONSIDERANDO as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, especialmente o seu Art. 35, Inciso X, que exige a formalização de Termo de Compromisso para o cumprimento das obrigações, cronogramas e responsabilidades no âmbito do Projeto de Regularização Fundiária;



CONSIDERANDO os diagnósticos técnicos jurídico, urbanístico, ambiental e geotécnico (Avaliação de Risco e Estudo Técnico Ambiental) elaborados para a área, bem como o Cronograma Físico de Implantação de Infraestrutura Essencial e Compensações (2025–2043) aprovado para o período de 18 (dezoito) anos e sua integração aos instrumentos orçamentários municipais (PPA, LDO e LOA);

RESOLVE celebrar o presente TERMO DE COMPROMISSO, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente Termo de Compromisso tem por objeto formalizar a obrigação do COMPROMISSADO em executar e fazer cumprir as obras de infraestrutura essencial, as intervenções de engenharia para mitigação de riscos geotécnicos, os serviços de adequação urbanística, as ações de reparação/compensação ambiental e as medidas de reassentamento habitacional no Bairro Alto do Cruzeiro, com área aproximada de 1.808.964,607m² (180,89 ha) e perímetro de 7.858,313m, estritamente alinhado ao Cronograma Físico de 18 (dezoito) anos (2025-2043).

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSADO

O **COMPROMISSADO** assume o compromisso irrevogável de executar, direta ou indiretamente (por meio de concessionárias ou terceiros contratados), as seguintes intervenções no Bairro Alto do Cruzeiro:

- I. Titulação e Regularização Institucional: Expedir as Certidões de Regularização Fundiária (CRFs) e assegurar a abertura das matrículas individualizadas para as famílias beneficiárias (REURB-S e REURB-E);



- II. Geotecnia e Contenção de Riscos: Executar as obras de estabilização geotécnica (contenções, muros de arrimo/gabião e rebatimento de taludes) nos Setores de Risco R3 e R4 mapeados, quando houver;
- III. Manejamento de Águas Pluviais: Implantar o sistema estruturado de drenagem pluvial urbana (canaletas de crista, bocas de lobo, escadas hidráulicas e redes subterrâneas), quando necessário;
- IV. Saneamento e Água Potável: Expandir as redes de abastecimento de água e implantar o sistema coletor de esgotamento sanitário/estações de tratamento;
- V. Acessibilidade e Pavimentação: Adequar a malha viária, regularizar caixas de rua, construir passeios acessíveis (ABNT NBR 9050) e pavimentar o leito viário em piso intertravado de concreto ou asfalto;
- VI. Compensação Ambiental (PRAD): Recuperar as faixas de Área de Preservação Permanente (APP) ao longo das calhas de drenagem, promover a bioengenharia em encostas e instituir Áreas Verdes Urbanas, caso necessário;
- VII. Reassentamento Involuntário: Promover o remanejamento, indenização ou relocação das famílias cujas moradias estejam situadas em áreas de risco R4 não mitigável ou em diretrizes viárias insuperáveis, quando houver;
- VIII. Iluminação Pública: Modernizar e estender a rede de iluminação pública no núcleo com tecnologia de alta eficiência (LED).

CLÁUSULA TERCEIRA – DO CRONOGRAMA FÍSICO DE EXECUÇÃO (2025 – 2043)

O COMPROMISSADO obriga-se a cumprir rigorosamente as metas e prazos estabelecidos no Cronograma Físico de 18 (dezoito) anos, subdividindo nas seguintes Fases Plurianuais:



2025 - 2031	•FASE I: Segurança Jurídica, Mitigação Emergencial e Titulação.
2032 - 2035	•FASE II: Infraestrutura Pesada (Drenagem, Esgoto e Início da Pavimentação).
2036 - 2039	•FASE III: Consolidação Urbanística, Pavimentação Secundária e Iluminação LED.
2040 - 2043	•FASE IV: Conclusão das Compensações Ambientais, Manutenção e Monitoramento.

§ 1º: A execução detalhada de cada etapa obedecerá aos percentuais e prazos fixados na Matriz do Cronograma Físico-Operacional aprovada no Projeto de Regularização Fundiária.

§ 2º: O início das intervenções físicas ocorrerá no exercício financeiro de 2029, prazo necessário para o devido planejamento e inclusão dos aportes orçamentários nos instrumentos de gestão pública.

CLÁUSULA QUARTA – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (PPA, LDO E LOA)

Para dar cumprimento ao disposto no art. 35, inciso IX, e art. 36 da Lei Federal sob o nº 13.465, de 2017, o COMPROMISSADO obriga-se a:

- I. Inserção no PPA: Incluir as metas físicas e os programas de trabalho relativos às obras de infraestrutura do Bairro Alto do Cruzeiro no Plano Plurianual (PPA) do Município para os quadriênios 2029-2031, 2032-2035, 2036-2039 e 2040-2043;
- II. Previsão na LDO: Fazer constar nas Leis de Diretrizes Orçamentárias (LDO) de cada exercício financeiro, a partir de 2029, as prioridades e metas físicas correspondentes às etapas do Cronograma;



- III. Alocação na LOA: Assegurar nas Leis Orçamentárias Anuais (LOA) as dotações orçamentárias suficientes e específicas, podendo utilizar recursos próprios, transferências voluntárias da União/Estado, fundo municipal de habitação/saneamento ou operações de crédito celebradas para esse fim.

CLÁUSULA QUINTA – DO MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E SANÇÕES

O acompanhamento da execução deste Termo de Compromisso será realizado de forma contínua pelo órgão municipal competente de planejamento urbano e pela Comissão Municipal de REURB:

§ 1º: O COMPROMISSADO apresentará relatórios anuais de desempenho físico-financeiro até o mês de novembro de cada ano, demonstrando o grau de cumprimento das metas fixadas para o exercício.

§ 2º: Eventuais atrasos decorrentes de caso fortuito, força maior ou frustração no repasse de recursos externos deverão ser formalmente justificadas e submetidas ao readequamento do cronograma no PPA subsequente, sem prejuízo da continuidade das obras essenciais de mitigação de risco.

§ 3º: O descumprimento injustificado das obrigações e prazos pactuados sujeitará os gestores responsáveis às sanções administrativas, civis e contratuais cabíveis, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA SEXTA – DO FORO

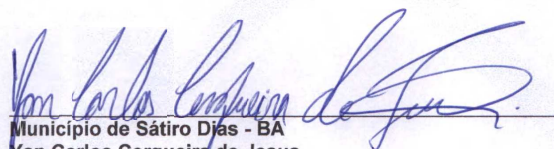
Para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser resolvidos administrativamente, as partes elegem o Foro da Comarca de Sátiro Dias – Estado da Bahia, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim ajustados e legalmente compromissados, assina o representante do MUNICÍPIO DE SÁTIRO DIAS o presente Termo de Compromisso, em 03 (três)



vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo firmadas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Sátiro Dias – BA, 27 de julho de 2026

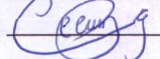


Município de Sátiro Dias - BA
Van Carlos Cerqueira de Jesus
Presidente da Comissão da REURB
Decreto nº 176, de 2025
Compromissado

TESTEMUNHA 1:

NOME: Caio Guilherme Costa da Cruz

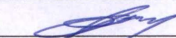
CPF-MF: 068.499.435-61

ASSINATURA: 

TESTEMUNHA 2:

NOME: Luiz Guilherme M. de Alencar Maciel

CPF-MF: 108.674.324-03

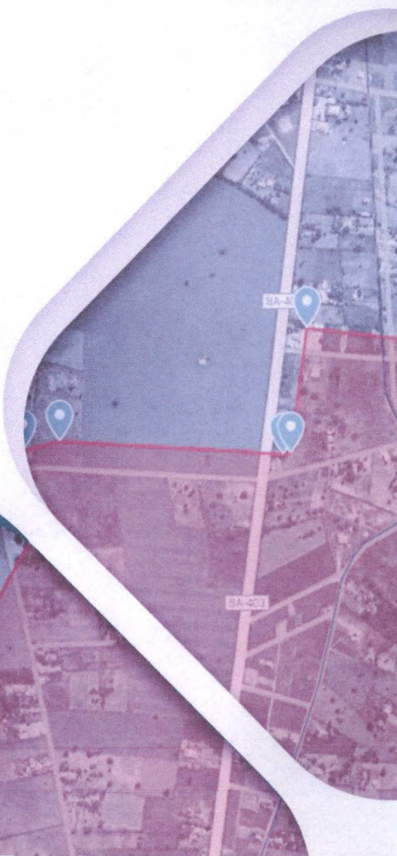
ASSINATURA: 



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

SÁTIRO DIAS | BAHIA

Cronograma Físico e de Implementação
de Obras de Infraestrutura Essencial,
Compensações Urbanísticas e Ambientais.
BAIRRO ALTO DO CRUZEIRO.
Art. 35, IX, da Lei 13.465, de 2017.





REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Prefeito

PEDRO RAIMUNDO SANTANA DA CRUZ

Vice-Prefeito

LUIZ FELIPE ANDRADE SANTANA DA CRUZ

Membro da comissão da REURB do programa Escritura Legal

(Decreto Municipal nº 176, de 9 de julho, de 2025)

YAN CARLOS CERQUEIRA DE JESUS

EDUARDA DE SOUZA ARAÚJO

DANIRON DA CRUZ DE JESUS

MARIA LUYZZA MENDES BATISTA

JOSÉ LUCAS ALMEIDA OLIVEIRA

EDSON CARLOS DA SILVA OLIVEIRA

NIVIA LEIDE DAS NEVES OLIVEIRA SANTANA CARVALHO

LEILANE DA SILVA DOS SANTOS

SAMOELE BATISTA DE ARAÚJO

MAIARA VIEIRA DE OLIVEIRA

Organização/ Coordenação

Fernandes Consultoria CNPJ: 33.509.397/0001-09

Denivaldo da Conceição Fernandes de Oliveira

Contato: (71) 9 9103-6583



CRONOGRAMA FÍSICO E DE IMPLEMENTAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL, COMPENSAÇÕES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

(Art. 35, inciso IX, da Lei nº 13.465, de 2017)

Objeto: Núcleo Urbano Informal Consolidado – Bairro Alto do Cruzeiro

Programa: Programa Minha Casa Legal

Poligonal: Área total de 1.808.964,607m² | Perímetro de 7.858,313m

Horizonte Temporal: 18 anos (2025 – 2043)

Integração Orçamentária: Inclusão formal nos instrumentos do Ciclo Orçamentário Municipal – Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA).

1. DIRETRIZES DE PLANEJAMENTO E INTEGRAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A execução do Projeto de Regularização Fundiária Urbana (PRF) do Bairro Alto do Cruzeiro exige um planejamento de longo prazo estruturado em 4 Fases Plurianuais, compatível e dependente com a capacidade de investimento e captação de recursos do Município:

- I. **Inclusão no PPA (Plano Plurianual):** Ações orçamentárias específicas serão criadas no PPA para cada quadriênio a partir de 2025 (2025-2031, 2032-2035, 2036-2039 e 2040-2043).
- II. **Previsão na LDO e LOA:** As metas físicas e financeiras anuais serão discriminadas na LDO e dotadas de orçamento próprio na LOA de cada exercício, permitindo convênios e operações de crédito direcionadas à infraestrutura urbana.



2. MATRIZ DO CRONOGRAMA FÍSICO-OPERACIONAL (2025 – 2043)

A matriz abaixo detalha os prazos de execução para cada conjunto de intervenções urbanísticas, ambientais, geotécnicas e institucionais no Bairro Alto do Cruzeiro:

Etapa/ Conjunto de Serviços	Descrição/ Metas Físicas	Período de Execução	2025-2031 (Fase I)	2032-2035 (Fase II)	2036-2039 (Fase III)	2040-2043 (Fase IV)
Etapa 1: Gestão, Titulação e Regularização Institucional	Cadastramento social, expedição de CRF, titulação cartorária e selagem/ fiscalização permanente contra novas ocupações.	2025-2043	100% Titulação inicial	Monitoramento	Monitoramento	Consolidação
Etapa 2: Obras Prioritárias de Mitigação de Risco e Geotécnica, quando necessário.	Contenções geotécnicas (muros de gabião/ arrimo), rebatimento de taludes e estabilização nos Setores R3 e R4.	2029-2033	70% executado	30% conclusão	-	-
Etapa 3: Manejamento de Águas Pluviais (drenagem)	Caneletas de crista, escadas hidráulicas, bocas de lobo e redes coletoras subterrâneas de drenagem.	2030-2036	30% quando houver zonas íngremes.	60% Malha Viária	10% Conclusão	-
Etapa 4: Saneamento Básico e Abastecimento de Água.	Implantação de rede coletora de esgoto/ estações compactas e extensão da rede de água potável (em parceria com a concessionária)	2031-2038	15% Início	60% Expansão	25% Conclusão	-
Etapa 5: Readequação Viária, Acessibilidade e Pavimentação	Regularização da caixa de rua, passeio acessíveis (NBR 9050) e pavimentação em piso intertravado/ asfalto.	2032-2040	-	45% Vias Principais	45% Vias Secundárias	10% Conclusão
Etapa 6: Compensação Ambiental e Recuperação	Reflorestamento com espécies da Caatinga em APP's, bioengenharia em encostas e criação de Áreas Verdes Urbanas.	2030-2041	20% Plano Inicial	30% Encostas, quando necessário e se houver.	40% APP's/ Grotas, quando houver e se necessário.	10% Manutenção
Etapa 7: Reassentamento Involuntário/	Execução de compra assistida, indenizações ou entrega de unidades habitacionais para famílias removidas das zonas	2029-2034	80% Remoções Críticas, quando	20% Finalização	-	-



Relotação	R4.		houver.			
Etapa 8: Iluminação Pública e Eficiência Energética	Modernização da rede elétrica com cabeamento isolado e 100% de iluminação pública em LED.	2033-2039	-	50% Executado	50% Conclusão	-
Etapa 9: Equipamentos Comunitários e Monitoramento	Implantação de praça/ lazer, NUPDEC (Defesa Civil) e manutenção contínua das infraestruturas implantadas.	2035-2043	-	Início NUPDEC	Praças/ Lazer	Manutenção Geral

3. DETALHAMENTO DAS FASES PLURIANUAIS



3.1. FASE 1 (2025 – 2031): EMERGENCIAL E ESTABILIZAÇÃO

O foco é na titulação dos moradores (expedição das CRF's para REURB-S/REURB-E), desadensamento dos pontos de risco iminente (R4) e obras emergenciais de contenção geotécnica nas encostas mais instáveis.

Marcos de Entrega:



- I. Emissão de 100% das matrículas/ títulos dos imóveis consolidados.
- II. 70% das obras de contenção de encostas concluídas.
- III. Execução dos reassentamentos prioritários (compra assistida/ unidades habitacionais).

3.2. FASE II (2032 – 2035): INFRAESTRUTURA ESTRUTURANTE

Nessa fase, o foco é na implantação das redes subterrâneas de saneamento e drenagem pluvial, eliminando o escoamento desordenado sobre as vias e reduzindo a perda de solo por erosão.

Marcos de Entrega:

- I. 60% do sistema de drenagem pluvial e rede de esgotamento sanitário instalados.
- II. Início da pavimentação em piso intertravado nas artérias viárias principais do bairro.
- III. Início da implantação do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD).

3.3. FASE III (2036 – 2039): READEQUAÇÃO URBANÍSTICA E EQUIPAMENTOS

O foco é na finalização da pavimentação das vias secundárias e becos, padronização de calçadas com acessibilidade, modernização da rede elétrica com iluminação LED e intensificação do reflorestamento em APP's.

Marcos de Entrega:

- I. 90% do sistema viário pavimentado e acessível.
- II. 100% da rede de iluminação pública convertida para tecnologia LED.
- III. Reflorestamento e cercamento das faixas de APP de drenagem e cabeceiras.



3.4. FASE IV (2040 – 2043): MANUTENÇÃO, COMPENSAÇÃO E ENCERRAMENTO

Foca-se na conclusão do plantio do PRAD, construção das praças e áreas de lazer comunitárias, estruturação do plano de manutenção preventiva urbana e encerramento formal do programa de intervenção do bairro.

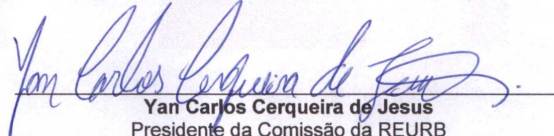
Marcos de Entrega:

- I. Entregas dos equipamentos públicos de lazer e convivência.
- II. Consolidação total da cobertura vegetal de proteção nas encostas.
- III. Relatório final de conformidade do Projeto de Regularização Fundiária.

4. MECANISMOS DE FISCALIZAÇÃO, REVISÃO E AVALIAÇÃO

A cada elaboração do Plano Plurianual (PPA Municipal), o presente cronograma físico será objeto de revisão técnica quadrienal para readequação às prioridades locais e metas financeiras efetivamente executadas.

Será realizado Relatório Anual de Desempenho – RAP. A Comissão Municipal de REURB emitirá, anualmente, no mês de novembro (junto à consolidação da LOA), um relatório de evolução física para atestar o percentual de cumprimento das metas estabelecidas para o exercício.


Yan Carlos Cerqueira de Jesus
Presidente da Comissão da REURB
Decreto nº 176, de 2025

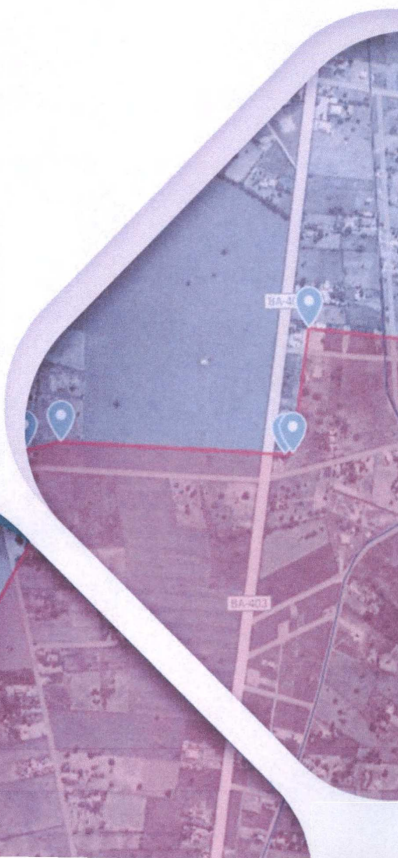

Daniron da Cruz de Jesus
Advogado
Representante da Procuradoria Jurídica
Decreto nº 176, de 2025



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

SÁTIRO DIAS | BAHIA

DECISÃO INSTAURADORA - REURB





REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Prefeito

PEDRO RAIMUNDO SANTANA DA CRUZ

Vice-Prefeito

LUIZ FELIPE ANDRADE SANTANA DA CRUZ

Membro da comissão da REURB do programa Escritura Legal

(Decreto Municipal nº 176, de 9 de julho, de 2025)

YAN CARLOS CERQUEIRA DE JESUS

EDUARDA DE SOUZA ARAÚJO

DANIRON DA CRUZ DE JESUS

MARIA LUYZZA MENDES BATISTA

JOSÉ LUCAS ALMEIDA OLIVEIRA

EDSON CARLOS DA SILVA OLIVEIRA

NIVIA LEIDE DAS NEVES OLIVEIRA SANTANA CARVALHO

LEILANE DA SILVA DOS SANTOS

SAMOELE BATISTA DE ARAÚJO

MAIARA VIEIRA DE OLIVEIRA

Organização/ Coordenação

Fernandes Consultoria CNPJ: 33.509.397/0001-09

Denivaldo da Conceição Fernandes de Oliveira

Contato: (71) 9 9103-6583



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÁTIRO DIAS
ESTADO DA BAHIA**

DECISÃO INSTAURADORA DA REURB Nº 014/2026

Processo Administrativo nº 014/2026-REURB

Interessado: Município de Sátiro Dias-BA.

Objeto: Instauração do Procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Assunto: Núcleo Urbano Informal Consolidado - Bairro Alto do Cruzeiro.

Fundamentação Legal: Lei Federal nº 13.465, de 2017 (art. 14, I, c/c 28 e seguintes), Decreto Federal nº 9.310, de 2018, Decreto Municipal nº 177, de 2025 e Decreto Municipal nº 214, de 2025.

1. RELATÓRIO E CONTEXTO

O MUNICÍPIO DE SÁTIRO DIAS – BA, no uso de suas atribuições legais e no âmbito do Programa Minha Casa Legal, autuou o Processo Administrativo nº 014/2026-REURB visando à regularização fundiária do Núcleo Urbano Informal Consolidado (NUIC) denominado **BAIRRO ALTO DO CRUZEIRO**.

Analisando a instrução processual, verifica-se que a área se encontra devidamente delimitada e inserida no Perímetro Urbano da Sede Municipal pelo Decreto Municipal nº 214, de 2025. O núcleo conta com levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado concluído em Julho de 2026, com as seguintes especificações técnicas:

- Área Total da Poligonal: 1.808.964,607m² (aprox. 180,89ha);
- Perímetro da Intervenção: 7.858,313m;
- Sistema de Referência: SIRGAS 2000/ UTM fuso 24S



A instrução processual contempla ainda o Estudo Preliminar (jurídico, urbanístico e ambiental), o Mapeamento de Riscos Geotécnicos, o Estudo Técnico Ambiental (ETA), o Cronograma Físico-Financeiro de 18 anos (2025-2043) e o Termo de Compromisso de REURB, atendendo rigorosamente às exigências dos Arts. 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA CORRIGIDA

- I. Da Competência e Legitimação (Art. 14, I, da Lei Federal nº 13.465, de 2017): O Município de Sátiro Dias possui competência constitucional para promover a regularização fundiária de seus núcleos urbanos informais (Art. 30, VIII, da CF/88) e legitimidade ativa para instaurar a REURB de ofício, nos termos do Art. 14, Inciso I, da Lei Federal nº 13.465, de 2017.
- II. Da Caracterização de Núcleo Consolidado (Art. 11, III e Art. 69 da Lei nº 13.465/2017): O Bairro Alto do Cruzeiro, algumas áreas, enquadra-se no conceito de Núcleo Urbano Informal Consolidado por apresentar ocupação antrópica consolidada historicamente (anterior a 19 de dezembro de 1979), malha viária definida e atendimento parcial por serviços públicos.
- III. Classificação Modal (Multimodalidade):
 - a) REURB-S (Interesse Social): Predominante no núcleo, aplicável às famílias de baixa renda cadastradas segundo os critérios do Decreto Municipal nº 177, de 2025, garantindo titulação e gratuidade de atos registrares via Legitimação Fundiária (Art. 23, da Lei nº 13.465, de 2017).
 - b) REURB-E (Interesse Específico): Incidente sobre os lotes que não atendam aos critérios socioeconômicos de baixa renda definidos na legislação municipal.

3. DECISÃO

Face ao exposto, com fulcro no Art. 14, Inciso I, e Art. 28 e seguintes da Lei Federal nº 13.465, de 2017, c/c o Decreto Federal nº 9.310, de 2018, DECIDO:



- I. INSTAURAR formalmente o procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o BAIRRO ALTO DO CRUZEIRO, no âmbito do Programa Minha Casa Legal.
- II. CLASSIFICAR a intervenção na modalidade MULTIMODAL (REURB-S e REURB-E), assegurando a prioridade social ao atendimento dos ocupantes enquadrados na baixa renda (REURB-S).
- III. APROVAR as diretrizes técnicas constantes nos Estudos de Risco, Estudo Técnico Ambiental (ETA) e na matriz de soluções ambientais, urbanísticas e de reassentamento formulados para o núcleo.
- IV. APROVAR E VINCULAR o Cronograma Físico de Implantação de Infraestrutura Essencial e Compensações fixado para o horizonte temporal de 18(dezoito) anos (2025-2043), determinando ao Setor de Orçamento e Planejamento Municipal a inserção formal das dotações e metas nos subsequentes ciclos orçamentários do município (PPA, LDO e LOA), com início em 2029.

4. DETERMINAÇÕES E SEGUIMENTO DO FEITO

Determinem-se as seguintes providências administrativas e operacionais:

- I. Notificação e Notabilização Registral: Expeça-se ofício ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca competente (Sátiro Dias-BA e de Inhambupe-BA), acompanhado da planta georreferenciada e memorial descritivo do perímetro, para ciência da instauração da REURB e averbação da instauração do procedimento na matrícula mãe e ou transcrições atingidas, se houver, prevenindo direitos de terceiros.
- II. Publicidade do Ato: Publique-se a presente Decisão Instauradora no Diário Oficial do Município de Sátiro Dias e afixe-se cópia no mural da Prefeitura e em locais de acesso público no Bairro Alto do Cruzeiro, este, caso necessário.
- III. Notificação dos Confinantes e Terceiros (Art. 28 e Art. 31 da Lei nº 13.465, de 2017): Promova-se a notificação dos titulares de domínio, confinantes e



terceiros eventuais interessados, pessoalmente, por via postal ou por edital, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo legal de 30 (trinta) dias.

- IV. Selagem e Congelamento da Área: Notifique-se o setor de fiscalização de obras e posturas do Município para efetuar a selagem e o congelamento das edificações, impedindo a expansão horizontal do núcleo ou novas construções informais na área demarcada, caso necessário.
- V. Processamento do Cadastro Social: Autorize-se a equipe técnica a prosseguir com o cadastramento socioeconômico e selagem física lote a lote dos beneficiários.

Publique-se. Cumpra-se.

Sátiro Dias – BA, 27 de julho de 2026

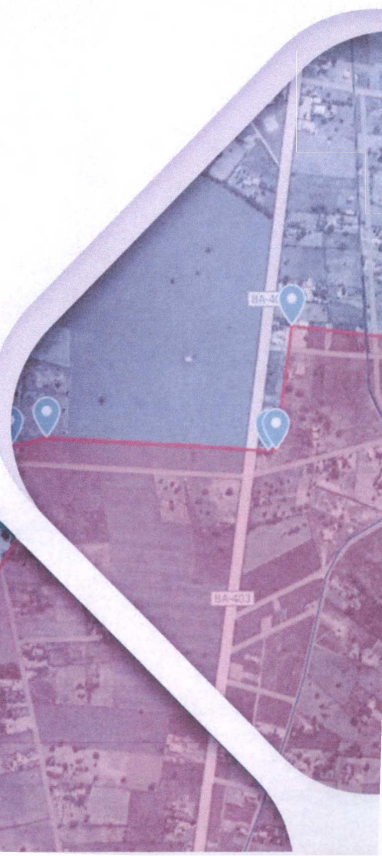
Município de Sátiro Dias - BA
Yan Carlos Cerqueira de Jesus
Presidente da Comissão da REURB
Decreto nº 176, de 2025
Compromissado



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

SÁTIRO DIAS | BAHIA

Estudo Técnico Ambiental - ETA
Bairro Alto do Cruzeiro.
Art. 35, VIII, da Lei 13.465, de 2017.





REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Prefeito

PEDRO RAIMUNDO SANTANA DA CRUZ

Vice-Prefeito

LUIZ FELIPE ANDRADE SANTANA DA CRUZ

Membro da comissão da REURB do programa Escritura Legal

(Decreto Municipal nº 176, de 9 de julho, de 2025)

YAN CARLOS CERQUEIRA DE JESUS

EDUARDA DE SOUZA ARAÚJO

DANIRON DA CRUZ DE JESUS

MARIA LUYZZA MENDES BATISTA

JOSÉ LUCAS ALMEIDA OLIVEIRA

EDSON CARLOS DA SILVA OLIVEIRA

NIVIA LEIDE DAS NEVES OLIVEIRA SANTANA CARVALHO

LEILANE DA SILVA DOS SANTOS

SAMOELE BATISTA DE ARAÚJO

MAIARA VIEIRA DE OLIVEIRA

Organização/ Coordenação

Fernandes Consultoria CNPJ: 33.509.397/0001-09

Denivaldo da Conceição Fernandes de Oliveira

Contato: (71) 9 9103-6583



ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL - ETA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

(Art. 35, inciso VIII, da Lei nº 13.465, de 2017 c/c arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 2012)

Objeto: Núcleo Urbano Informal Consolidado – Bairro Alto do Cruzeiro

Programa: Programa Minha Casa Legal

Poligonal: Área total de 1.808.964,607m² | Perímetro de 7.858,313m.

1. CARACTERÍSTICA DA OCUPAÇÃO E MEIO FÍSICO/ BIÓTICO

O Contexto Bioclimático e Fitogeográfico do Bairro Alto do Cruzeiro encontra-se totalmente inserido no bioma Caatinga, sob clima Semiárido Quente. A vegetação nativa remanescente caracteriza-se por fitoecologia de estepe arborizada semidecídua, adaptada a regimes de escassez hídrica prolongada e chuvas convectivas torrenciais concentradas.

A Pedologia e Geomorfologia do núcleo assenta-se sobre um divisor de águas local ("topo de morro/crista"), com vertentes de declividade variável (5% a >45%).

- Pedologia: Solos rasos a moderadamente profundos (predominância de Neossolos Regolíticos e Luvisolos Chromicos). Apresentam reduzida taxa de infiltração quando saturados, elevada erodibilidade e tendência ao desencadeamento de ravinamento e escorregamentos rasos em cortes antrópicos.

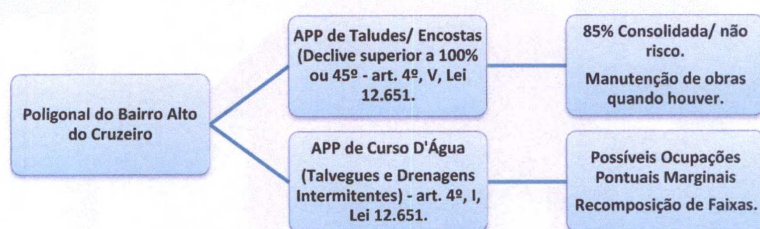
A Caracterização da Ocupação e Uso do Solo trata-se de um Núcleo Urbano Informal Consolidado (NUIC) de ocupação histórica e contínua, com elevada densidade construtiva no setor central e dispersão periférica em direção às



extremidades. A impermeabilização do solo sem diretrizes prévias de microdrenagem altera o regime hidrológico local.

2. DELIMITAÇÃO E DIAGNÓSTICO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

De acordo com a Lei Federal nº 12.651, de 2012 (Código Florestal) e a Lei Federal nº 13.465, de 2017, foram identificadas e categorizadas as possíveis faixas de APP na poligonal do Bairro:



2.1. APP DE ENCOSTAS E BORDAS DE TOPO DE MORO (Art. 4º, V, da Lei nº 12.651, de 2012)

- ✓ Trechos localizados nas vertentes leste e sul do bairro com declividade superior a 45° (100%).
- ✓ **Diagnóstico:** Possível ocupação antrópica consolidada por moradias de alvenaria. A remoção total das edificações geraria desestabilização dos taludes devido ao alívio de carga não planejado e à perda de cobertura de solo.



2.2. APP DE CURSOS D'ÁGUA E TALVEGUES (Art. 4º, I, da Lei nº 12.651, de 2012)

- ✓ Possíveis faixas marginais de drenagens efêmeras/intermitentes situadas nas baixadas de grotas periféricas.
- ✓ **Diagnóstico:** Possível presença de descarte inadequado de efluentes domésticos e resíduos sólidos, com descaracterização parcial da vegetação ciliar.

3. DEMONSTRAÇÃO DA MELHORIA DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS E HABITACIONAIS (arts. 64 e 65, da Lei nº 12.651, de 2012)

A manutenção do núcleo urbano informal e sua regularização fundiária resultará em ganho ambiental e sanitário superior ao cenário de desocupação e abandono da área, mediante a execução das obrigações assumidas no PRF:

3.1. GARANTIA DA SALUBRIDADE AMBIENTAL (SANEAMENTO BÁSICO)

Eliminação de Efluentes *in Natura*: Substituição de fossas rudimentares e lançamentos sobre o solo por rede coletora estanque ou sistemas individuais adequados (fossa séptica + filtro anaeróbio + sumidouro dimensionados via ABNT NBR 7229/13969).

- ✓ **Gestão de Resíduos Sólidos:** Erradicação de lixões clandestinos em encostas e instituição de rotas de coleta regular e seletiva de lixo.

3.2. ESTABILIZAÇÃO DO MEIO FÍSICO E CONTROLE EROSIVO

O Manejamento Pluvial Drenante possibilita a captação direcionada do escoamento de superfície via canaletas de crista, bueiros e dissipadores de energia



para amortecer o fluxo de água, cessando a formação de ravinas e voçorocas nas encostas.

- ✓ **Pavimentação Semi-permeável:** Adoção de piso intertravado (piso de concreto) nas vias secundárias e de pedestres, favorecendo a recarga do aquífero sem comprometer a estabilidade do solo.

4. MATRIZ DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL E RECUPERAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS (PRAD)

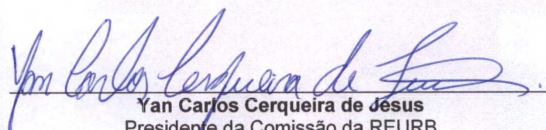
Para neutralizar os possíveis impactos da ocupação consolidada mantida nas possíveis faixas de APP, adotar-se-á, quando necessário, o plano de compensação e recuperação ambiental:

Módulo de Intervenção	Diagnóstico do Impacto	Medida Mitigatória/Compensatória	Meta Operacional
Faixa Ciliar (Talvegues)	Supressão de vegetação e ocupação parcial em calha de drenagem	Recuperação vegetal de faixa não edificada (mínimo de 15m) com espécies nativas da Caatinga (ex: Juazeiro, Umbuzeiro, Aroeira).	Plantio e manutenção de no mínimo 1.500 mudas nativas.
Taludes e Encostas Íngremes	Instabilidade de solo e perda de cobertura vegetal por cortes desordenados.	Execução de obras de bioengenharia de solos (hidrossemeadura de gramíneas xerófitas e mantas biomóveis) aliadas a contenções físicas.	Rebatimento e cobertura vegetal de 12.000m² de taludes expostos.
Áreas Não Consolidadas (Vazias)	Acúmulo de entulho e possíveis focos de queimada irregulares.	Delimitação, cercamento e instituição de áreas verdes urbanas/ praças ecológicas imutáveis.	Implantação de 2 áreas verdes públicas de convivência e preservação.

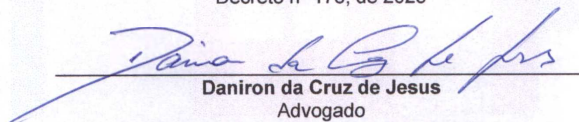


5. RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS E DIRETRIZES PARA O PROJETO URBANÍSTICO

- I. Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária (PRF): Fica atestada a viabilidade técnica e ambiental da consolidação do Bairro Alto do Cruzeiro, condicionado ao cumprimento integral do cronograma de saneamento, drenagem e reflorestamento.
- II. Vedação de Novas Ocupações (Congelamento): Fica expressamente vedada a expansão da mancha urbana para além da poligonal delimitada no Decreto nº 214/2025, devendo a fiscalização municipal atuar na preservação das Áreas Verdes de Compensação.
- III. Instrução Processual: O presente Estudo Técnico Ambiental (ETA) passa a compor a instrução probatória para expedição da Licença/Parecer Ambiental Único de REURB pelo órgão ambiental competente e consequente instrução da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).


Yan Carlos Cerqueira de Jesus

Presidente da Comissão da REURB
Decreto nº 176, de 2025


Daniron da Cruz de Jesus

Advogado
Representante da Procuradoria Jurídica
Decreto nº 176, de 2025


Nívia Leide das Neves Oliveira Santana Carvalho

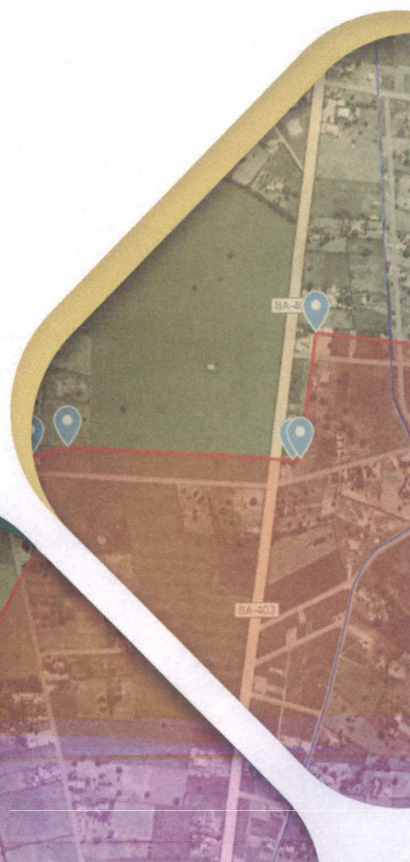
representante da Secretaria Municipal de Agricultura, Meio Ambiente e Recursos
Hídricos e Ordem Pública
Decreto nº 176, de 2025



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

SÁTIRO DIAS | BAHIA

Estudo preliminar das desconformidades e
da situação Jurídica, Urbanística e Ambiental
do **Bairro Alto do Cruzeiro**.
Art. 35, III, da Lei 13.465, de 2017.





REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Prefeito

PEDRO RAIMUNDO SANTANA DA CRUZ

Vice-Prefeito

LUIZ FELIPE ANDRADE SANTANA DA CRUZ

Membro da comissão da REURB do programa Escritura Legal

(Decreto Municipal nº 176, de 9 de julho, de 2025)

YAN CARLOS CERQUEIRA DE JESUS

EDUARDA DE SOUZA ARAÚJO

DANIRON DA CRUZ DE JESUS

MARIA LUYZZA MENDES BATISTA

JOSÉ LUCAS ALMEIDA OLIVEIRA

EDSON CARLOS DA SILVA OLIVEIRA

NIVIA LEIDE DAS NEVES OLIVEIRA SANTANA CARVALHO

LEILANE DA SILVA DOS SANTOS

SAMOELE BATISTA DE ARAÚJO

MAIARA VIEIRA DE OLIVEIRA

Organização/ Coordenação

Fernandes Consultoria CNPJ: 33.509.397/0001-09

Denivaldo da Conceição Fernandes de Oliveira

Contato: (71) 9 9103-6583



ESTUDO PRELIMINAR DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

Diagnóstico Jurídico, Urbanístico, Ambiental e de Desconformidades

(Art. 35, inciso III, da Lei nº 13.465, de 2017)

Objeto: Núcleo Urbano Informal Consolidado – Bairro Alto do Cruzeiro

Programa: Programa Minha Casa Legal

Base Legal Principiológica: Lei Federal nº 13.465/2017 | Decreto Federal nº 9.310/2018 | Decreto Municipal nº 177/2025 | Decreto Municipal nº 214/2025

1. CARACTERIZAÇÃO PATRIMONIAL E ESPACIAL DA ÁREA

- I. Localização e Delimitação Geográfica: O Bairro Alto do Cruzeiro constitui um Núcleo Urbano Informal Consolidado (NUIC) integrante do Perímetro Urbano da Sede Municipal de Sátiro Dias-BA, formalmente fixado e reconhecido nos termos do Decreto Municipal nº 214/2025.
- II. Métricas Territoriais (Base Cartográfica): Conforme levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado (Escala 1:4.000, Sistema de Coordenadas UTM/SIRGAS 2000, elaborado em Julho/2026), a poligonal contínua engloba as seguintes dimensões:
 - ✓ Área Total da Poligonal: 1.808.964,607m² (aprox. 180,89ha);
 - ✓ Perímetro de Intervenção: 7.858,313m;
 - ✓ Cota de Altitude Média: 186,896m.

2. DIAGNÓSTICO E ENQUADRAMENTO JURÍDICO-REGISTRAL



I. **Situação Dominial e Transgressão Registral:** Vazio Registral e Inoperância do Fólio Real: A ocupação do solo deu-se por parcelamento informal histórico sem o devido loteamento registrado, gerando desconformidade entre a posse fática de centenas de famílias e os registros imobiliários primitivos (transcrições antigas das décadas de 1940–1960 ou ausência de abertura de matrículas individualizadas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competente das Comarcas de Sátiro Dias/BA e Inhambupe/BA).

- ✓ **Prevalência de Títulos Imperfeitos:** Identificada a utilização sistêmica de contratos particulares de cessão de direitos possessórios ("gaveta"), desprovidos de eficácia erga omnes e inâbeis para transferência direta de propriedade imobiliária.

II. **Fundamentação e Enquadramento na Lei Federal nº 13.465/2017:** Parcelamento Pretérito (Art. 69): Aplicação do regime de consolidação de núcleos urbanos anteriores a 19 de dezembro de 1979, cuja infraestrutura essencial foi gradativamente implantada pela administração pública ou pela comunidade.

a) **Classificação Multimodal:**

- ✓ **REURB-S (Interesse Social):** Aplicável às famílias de baixa renda ocupantes do núcleo, com isenção de custos registrares e titulação gratuita via Legitimação Fundiária (Art. 23 da Lei nº 13.465/2017), atuando como modo originário de aquisição de propriedade.
- ✓ **REURB-E (Interesse Específico):** Incidente sobre lotes não enquadrados nos critérios de baixa renda definidos no Decreto Municipal nº 177/2025, sujeitos à contraprestação ou regularização simplificada.

3. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO E INFRAESTRUTURA ESSENCIAL



- I. **Malha Viária e Sistema de Mobilidade:** Malha Orgânica Sem Diretrizes Urbanísticas: A ocupação desordenada resultou em vias com caixas de rua irregulares, variação imprevista de alinhamento predial, ausência de passeios públicos padronizados e inexistência, em algumas localidades, de rotatórias ou áreas de manobra para veículos de serviço público (coleta de lixo, ambulâncias e bombeiros).
- II. **Infraestrutura Básica Existente e Déficits:** Sistema de Abastecimento de Água e Energia Elétrica: Atendimento parcial por concessionárias estaduais, mediante expansões precárias e possíveis redes clandestinas ("gatos") nas áreas periféricas da poligonal.
 - ✓ **Esgotamento Sanitário e Drenagem Pluvial:** Inexistência de rede coletora pública de esgoto na totalidade do bairro, predominando o uso de fossas rudimentares com risco de contaminação do lençol freático. Ausência de rede estruturada de drenagem de águas pluviais, promovendo enxurradas e desgaste erosivo das vias não pavimentadas.

4. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL E GEOTÉCNICO

- I. **Unidade Bioclimática e Vulnerabilidade Pedológica:** Inserção integral no bioma Caatinga (Clima Semiárido), caracterizado por regimes pluviométricos torrenciais concentrados sobre solos predominantemente do tipo Neossolos e Luvisolos (pouco profundos e altamente suscetíveis ao ravinamento e erosão laminar).
- II. **Topografia e Riscos Geotécnicos:** A cota elevada da feição geomorfológica ("Alto do Cruzeiro") associada a declividades acentuadas em determinadas vertentes exige o mapeamento geotécnico para prevenção de escorregamentos de massa em cortes e aterros informais.
 - ✓ **Áreas de Preservação Permanente (APP):** Necessidade de delimitação rigorosa de eventuais APPs de topos de morro, encostas com declividade superior a 45° e faixas marginais de cursos d'água intermitentes (Art. 4º da Lei Federal nº 12.651/2012).



5. MATRIZ DE DESCONFORMIDADES E PLANO DE AÇÃO (TERMO DE COMPROMISSO)

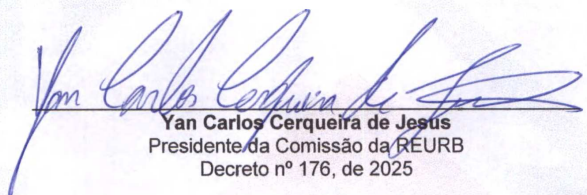
Em atendimento às obrigações do Termo de Compromisso de REURB firmado pelo Município de Sátiro Dias, identificam-se as seguintes desconformidades e as respectivas estratégias de mitigação:

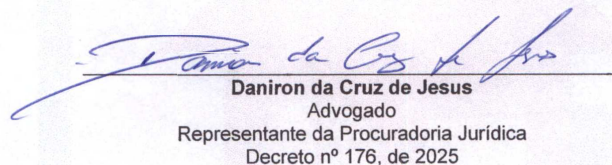
Tipologia da Desconformidade	Caracterização do Problema	Medida Mitigatória/ Solução Técnica
Registral/ Jurídica	Ocupantes desprovidos de título formal de propriedade; divergência entre posse e registros imobiliários.	Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município e abertura de matrículas individualizadas via Registro de Imóveis da Comarca de Sátiro Dias.
Urbanística/ Viária	Descontinuidade no sistema viário, loteamento sem reserva de áreas públicas/ equipamentos comunitários e edificações fora dos padrões habitacionais.	Aprovação do Projeto Urbanístico de REURB, com definição de alinhamentos viários, regularização de passagens de pedestres, instituição de servidões e adequação de acessibilidade.
Saneamento e Infraestrutura	Ausência de drenagem pluvial, esgotamento sanitário inadequado e precariedade na distribuição de água e energia.	Execução do cronograma físico-financeiro de obras de infraestrutura essencial (art. 36, da lei 13.465, de 2017), englobando redes de drenagem, esgotamento e ampliação do serviço de iluminação pública.
Ambiental/ Geotécnica	Edificações em áreas de risco de erosão ou em faixas ambientais protegidas sem estudo de consolidação.	Elaboração do Estudo Ambiental Criativo/ Corretivo, proposição de obras de contenção/ drenagem e, em casos de extrema vulnerabilidade/ risco não mitigável, relocação/ reassentamento dos ocupantes.

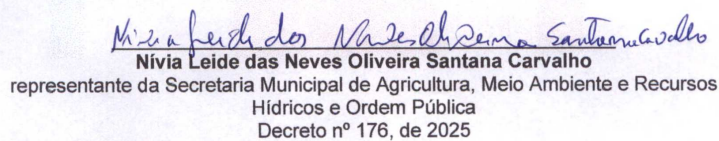
6. CONCLUSÃO E PRÓXIMOS PASSOS



O Bairro Alto do Cruzeiro reúne os requisitos formais para a continuidade e consolidação do procedimento de REURB no âmbito do **Programa Minha Casa Legal**. Recomenda-se a imediata finalização do Projeto Urbanístico e Ambiental, acompanhado do Memorial Descritivo dos Lotes e do Cadastro Técnico Multifinalitário, instruindo o processo administrativo municipal para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e subsequente registro cartorário.


Yan Carlos Cerqueira de Jesus
Presidente da Comissão da REURB
Decreto nº 176, de 2025


Daniron da Cruz de Jesus
Advogado
Representante da Procuradoria Jurídica
Decreto nº 176, de 2025

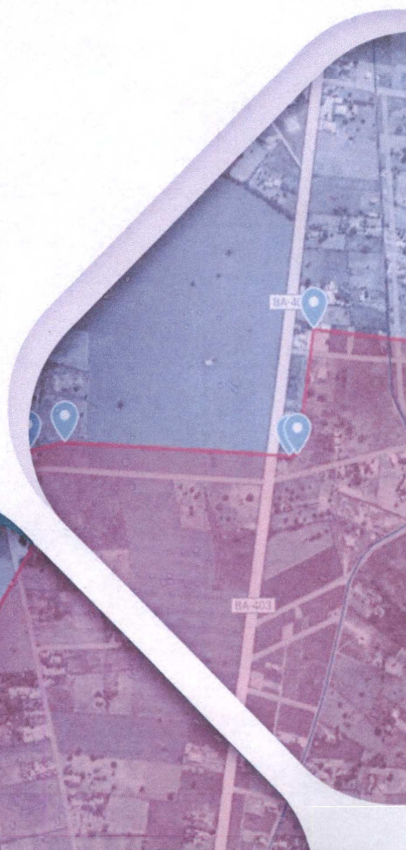

Nívia Leide das Neves Oliveira Santana Carvalho
representante da Secretaria Municipal de Agricultura, Meio Ambiente e Recursos
Hídricos e Ordem Pública
Decreto nº 176, de 2025



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

SÁTIRO DIAS | BAHIA

Proposta Soluções Técnicas e Mitigatórias
para questões Ambientais, Urbanísticas e de
Reassentamento - **Bairro Alto do Cruzeiro**.
Art. 35, VI, da Lei 13.465, de 2017.





REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Prefeito

PEDRO RAIMUNDO SANTANA DA CRUZ

Vice-Prefeito

LUIZ FELIPE ANDRADE SANTANA DA CRUZ

Membro da comissão da REURB do programa Escritura Legal

(Decreto Municipal nº 176, de 9 de julho, de 2025)

YAN CARLOS CERQUEIRA DE JESUS

EDUARDA DE SOUZA ARAÚJO

DANIRON DA CRUZ DE JESUS

MARIA LUYZZA MENDES BATISTA

JOSÉ LUCAS ALMEIDA OLIVEIRA

EDSON CARLOS DA SILVA OLIVEIRA

NIVIA LEIDE DAS NEVES OLIVEIRA SANTANA CARVALHO

LEILANE DA SILVA DOS SANTOS

SAMOELE BATISTA DE ARAÚJO

MAIARA VIEIRA DE OLIVEIRA

Organização/ Coordenação

Fernandes Consultoria CNPJ: 33.509.397/0001-09

Denivaldo da Conceição Fernandes de Oliveira

Contato: (71) 9 9103-6583



PROPOSTA DE SOLUÇÕES TÉCNICAS E MITIGATÓRIAS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

Adequação Urbanística, Ambiental e Remoção/ Reassentamento Involuntário
(Art. 35, inciso VI, da Lei nº 13.465, de 2017 e Regulamentações Correlatas)

Objeto: Núcleo Urbano Informal Consolidado – Bairro Alto do Cruzeiro

Programa: Programa Minha Casa Legal

Poligonal de intervenção: Área total de 1.808.964,604m² | Perímetro de 7.858,313m.

1. INTRODUÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Nos termos do Art. 35, Inciso VI, da Lei Federal nº 13.465, de 2017, o Projeto de Regularização Fundiária Urbana (PRF) deve compor, obrigatoriamente, a indicação das soluções para as questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando a ocupação incidir sobre áreas de risco, Áreas de Preservação Permanente (APP) não passíveis de consolidação, ou quando houver necessidade de desadensamento para abertura do sistema viário.

Para o Bairro Alto do Cruzeiro, em virtude de sua expressiva extensão territorial (180,89ha) e feição topográfica acentuada, estabelecem-se as diretrizes técnicas e operacionais a seguir.

2. PROPOSTA DE SOLUÇÕES URBANÍSTICAS



As desconformidades urbanísticas apuradas na ocupação espontânea exigem intervenções de engenharia e planejamento urbano com o objetivo de garantir acessibilidade, segurança e salubridade:

2.1. READEQUAÇÃO E HIERARQUIZAÇÃO DA MALHA VIÁRIA

- ✓ **Regularização da Caixa de Rua:** Fixação de seções transversais mínimas para o sistema viário existente, priorizando o leito carroçável e garantindo o trânsito de veículos de emergência (corpo de bombeiros, ambulâncias) e serviços públicos (coleta de lixo).
- ✓ **Implantação de Calçadas e Acessibilidade:** Padronização dos passeios públicos com piso tátil e rampas nas esquinas (ABNT NBR 9050), segregando o tráfego de pedestres e veículos.
- ✓ **Instituição de Servidões de Passagem e Beco de Acesso:** Nas áreas com alta densidade construída onde não for viável o alargamento da via pública sem demolições massivas, serão instituídas servidões de passagem averbadas no registro imobiliário.

2.2. COMPLEMENTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA BÁSICA ESSENCIAL

- ✓ **Drenagem Pluvial (Manejo de Águas de Chuva):** Implantação de sarjetas, bocas de lobo e redes coletoras subterrâneas nas vias de maior declividade para coibir enxurradas e o desgaste erosivo do solo.
- ✓ **Saneamento e Água Potável:** Extensão da rede de abastecimento de água potável em parceria com a EMBASA - concessionária estadual e implantação de rede coletora de esgoto e/ou estações compactas de tratamento (ou sistemas individuais de fossa/filtro anaeróbio certificados pela ABNT NBR 7229/13969 onde a rede coletora for inviável).
- ✓ **Iluminação Pública e Eficiência Energética:** Redimensionamento e extensão da rede de distribuição de energia elétrica com substituição



do cabeamento por rede aérea compacta (isolada) e luminárias em LED.

3. PROPOSTA DE SOLUÇÕES AMBIENTAIS E MITIGAÇÃO DE RISCOS

3.1. REGULARIZAÇÃO DE OCUPAÇÕES EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

O Estudo Técnico Ambiental (ETA), Conforme a Lei nº 13.465/2017, será elaborado para demonstrar que a manutenção das edificações em faixas marginal de cursos d'água ou topos de morro gera menor impacto ambiental do que a remoção, desde que executadas as obras de infraestrutura e saneamento. (§§ 2º e 3º, do art. 11, da Lei 13.465, de 2017)

Recuperação de Faixas de Proteção: Nas faixas contíguas a corpos d'água onde a ocupação não esteja consolidada, será promovido o isolamento da área e o reflorestamento com espécies nativas do bioma Caatinga (Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD).

3.2. ESTABILIZAÇÃO GEOTÉCNICA E MITIGAÇÃO DE EROSÕES

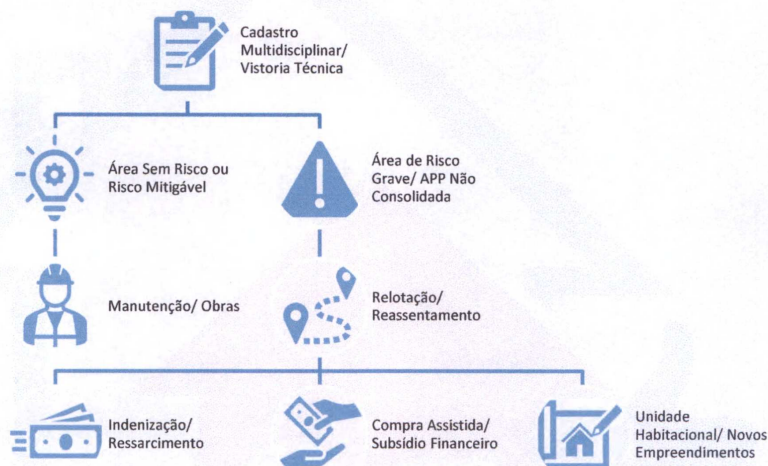
Obras de Contenção de Encostas: Nas vertentes com declividade elevada do "Alto do Cruzeiro", se necessário, serão projetadas intervenções como muros de arrimo (gravidade/gabião), retrafilamento de taludes e bioengenharia de solos para evitar deslizamentos de terra.

- ✓ Do Controle de Processos Erosivos: Pavimentação prioritária com piso intertravado (permitindo permeabilidade parcial) ou asfáltica acompanhada de dissipadores de energia nas saídas de drenagem pluvial.

4. PLANO DE REMOÇÃO E REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO



O reassentamento de famílias, caso necessário, será adotado como medida extrema de última *ratio*, aplicável exclusivamente nas hipóteses em que for constatada a impossibilidade técnica de mitigação do risco geotécnico/ambiental ou em caso de indispensabilidade para a abertura da malha viária estruturante.



4.1. HIPÓTESES JUSTIFICADORAS DE REMANEJAMENTO/ DESOCUPAÇÃO

- I. Edificações situadas em Área de Risco Alto ou Muito Alto (geotécnico ou hidrológico) sem viabilidade técnica/econômica de consolidação por obras de engenharia.
- II. Edificações localizadas em faixas de APP não passíveis de consolidação técnica e ambiental.
- III. Imóveis que colidam frontalmente com o traçado das vias principais e obras de infraestrutura indispensáveis ao coletivo, onde a alteração do projeto urbanístico for inviável.



4.2. MODALIDADES DE ATENDIMENTO HABITACIONAL

Aos ocupantes que demandarem remoção, serão garantidas as seguintes alternativas, mediante consulta e cadastro socioeconômico individualizado:

- I. **Reassentamento em Unidades Habitacionais:** Transferência da família para novos lotes urbanizados ou unidades habitacionais sociais construídas no âmbito do Programa Minha Casa Legal ou programas correlatos.
- II. **Compra Assistida:** Concessão de subsídio financeiro para aquisição de imóvel residencial já construído e regularizado no perímetro urbano do município, à escolha do beneficiário.
- III. **Indenização das Benfeitorias:** Pagamento de indenização justa sobre as benfeitorias e acessões realizadas no imóvel, apurada por meio de laudo de avaliação imobiliária (ABNT NBR 14653).
- IV. **Aluguel Social (Caráter Transitório):** Concessão de auxílio financeiro temporário durante o período compreendido entre a desocupação da área de risco/conflito e a efetiva entrega do novo imóvel ou pagamento da indenização.

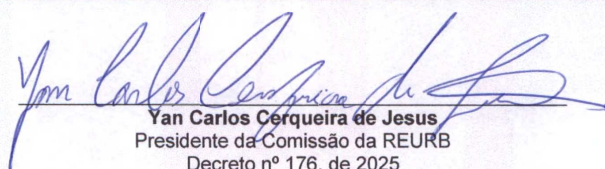
4.3. PROTOCOLO DE ACOMPANHAMENTO SOCIAL

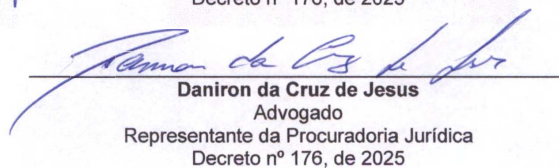
- ✓ Realização do cadastramento social e selagem dos imóveis afetados para congelamento da ocupação.
- ✓ Garantia do direito à informação e participação das famílias afetadas em audiências públicas.
- ✓ Atendimento prioritário a idosos, pessoas com deficiência (PCD) e chefias familiares femininas no processo de relocação, estas, conforme determina o art. 10, inciso XI, da Lei nº 13.465, de 2017.

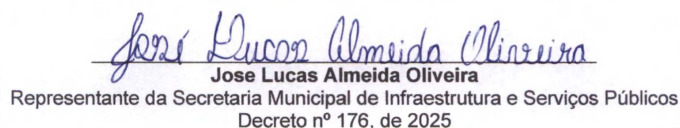
5. SÍNTESE CRONOLÓGICA E DE EXECUÇÃO



FASE	TÉCNICA PRINCIPAL	RESPONSÁVEL EXECUTIVO
Fase 1	Mapeamento de Risco Geotécnico e Delimitação de APP's no Bairro.	Equipe de Engenharia/ Defesa Civil.
Fase 2	Cadastramento Socioeconômico e Selagem dos Lotes Afetados por Remoção.	Secretaria de Assistência Social/ REURB.
Fase 3	Elaboração dos Projetos Executivos de Drenagem, Pavimentação e Contenção.	Secretaria de Obras e Infraestrutura/ Concessionárias.
Fase 4	Execução das Obras de Infraestrutura Mitigatórias e Compensação Ambiental.	Empreiteira Contratada/ Município.
Fase 5	Reassentamento/ Indenização das Famílias Removidas e Emissão da CRF.	Comissão de REURB/ Cartório de Registro.


Yan Carlos Cerqueira de Jesus
Presidente da Comissão da REURB
Decreto nº 176, de 2025


Daniron da Cruz de Jesus
Advogado
Representante da Procuradoria Jurídica
Decreto nº 176, de 2025

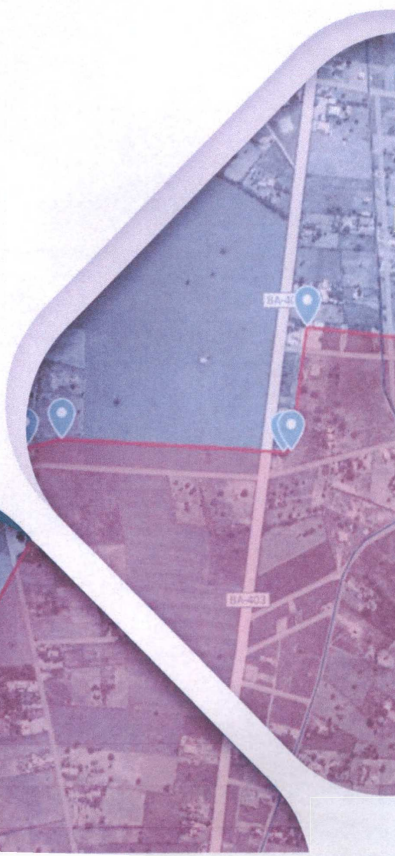

Jose Lucas Almeida Oliveira
Representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos
Decreto nº 176, de 2025



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

SÁTIRO DIAS | BAHIA

Estudo Técnico para Situação de Risco
Bairro Alto do Cruzeiro.
Art. 35, VII, da Lei 13.465, de 2017.





REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Prefeito

PEDRO RAIMUNDO SANTANA DA CRUZ

Vice-Prefeito

LUIZ FELIPE ANDRADE SANTANA DA CRUZ

Membro da comissão da REURB do programa Escritura Legal

(Decreto Municipal nº 176, de 9 de julho, de 2025)

YAN CARLOS CERQUEIRA DE JESUS

EDUARDA DE SOUZA ARAÚJO

DANIRON DA CRUZ DE JESUS

MARIA LUYZZA MENDES BATISTA

JOSÉ LUCAS ALMEIDA OLIVEIRA

EDSON CARLOS DA SILVA OLIVEIRA

NIVIA LEIDE DAS NEVES OLIVEIRA SANTANA CARVALHO

LEILANE DA SILVA DOS SANTOS

SAMOELE BATISTA DE ARAÚJO

MAIARA VIEIRA DE OLIVEIRA

Organização/ Coordenação

Fernandes Consultoria CNPJ: 33.509.397/0001-09

Denivaldo da Conceição Fernandes de Oliveira

Contato: (71) 9 9103-6583



ESTUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO E MAPEAMENTO DE POSSÍVEIS ÁREAS DE RISCO (GEOTÉCNICOS E HIDROLÓGICOS)

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

(Art. 35, inciso VII, da Lei nº 13.465, de 2017)

Objeto: Análise das Condições de Suscetibilidade, Perigo e Vulnerabilidade para Fins de Regularização Fundiária Urbana

Localização: Bairro Alto do Cruzeiro – Perímetro Urbano Consolidado

Base Cartográfica: Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral Georreferenciado (Escala: 1:4.000), Sistema de Coordenadas UTM/ SIRGAS 2000, Julho/2026)

Base Normativa: Lei Federal nº 12.608/2012 (PNPDEC), Lei Federal nº 13.465/2017 (arts. 35, 36 e 39) e diretrizes da Defesa Civil Nacional/ IPT.

1. OBJETIVO DO ESTUDO

O presente Estudo Técnico tem por objetivo identificar, mapear e hierarquizar os fatores de risco geotécnico, geológico e hidrológico incidentes sobre a poligonal do Bairro Alto do Cruzeiro (área aproximada de 1.808.964,607m²). Pretende-se fundamentar as decisões do Projeto de Regularização Fundiária Urbana (PRF) quanto à viabilidade de consolidação das edificações existentes versus a necessidade de obras de infraestrutura de mitigação ou relocação de famílias em áreas de risco grave impreviável.

2. METODOLOGIA E PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



A metodologia adotada fundamenta-se nas diretrizes do Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) e do Ministério das Cidades para mapeamento de risco em assentamentos precários e núcleos urbanos informais consolidados (NUIC):

- I. Análise Fisiográfica e Geomorfológica: Cruzamento das curvas de nível do levantamento planialtimétrico georreferenciado com os dados pedológicos do bioma Caatinga.
- II. Identificação de Processos Dinâmicos do Meio Físico: Verificação de indícios de erosão hídrica (ravinamento e voçorocamento) e movimentos de massa (escorregamentos rotacionais/ translacionais em cortes/ aterros).
- III. Classificação de Graus de Risco: Categorização dos trechos em R1 (Baixo), R2 (Médio), R3 (Alto) e R4 (Muito Alto) com base nas equações condicionantes de Perigo (P) e Vulnerabilidade (V):

$$\text{Risco (R)} = f(\text{Perigo [P]} \times \text{Vulnerabilidade [V]})$$

3. DIAGNÓSTICO DO MEIO FÍSICO E VULNERABILIDADE

3.1. CARACTERIZAÇÃO GEOMORFOLÓGICA E PEDOLÓGICA

- **Topografia:** O bairro situa-se sobre uma feição morfológica de crista/espigão ("Alto do Cruzeiro"), apresentando cotas altimétricas elevadas em relação ao centro urbano e declividades variando de suaves a acentuadas (>30%) nas vertentes e encostas.
- **Manta de Alteração e Solo:** Predominância de solo raso a moderadamente profundo (Luvissolos e Neossolos) assentados sobre embasamento cristalino. Apresentam baixa capacidade de infiltração na ocorrência de chuvas torrenciais, favorecendo o escoamento superficial imediato.
- **Regime Pluviométrico:** Inserção no semiárido. Embora a pluviosidade média anual seja moderada/baixa, os eventos pluviométricos ocorrem sob a forma de tempestades de alta



intensidade e curta duração (convectivas), ativando processos erosivos severos sobre solos desprotegidos de vegetação.

3.2. FATORES DE INDUÇÃO ANTRÓPICA (VULNERABILIDADE HABITACIONAL)

- **Cortes e Aterros Informais:** Execução de terraplenagem manual ou mecânica sem acompanhamento técnico para implantação de edifícios, gerando taludes de corte verticais e não estabilizados, além de aterros não compactados.
- **Manejo Inadequado de Águas Pluviais:** Inexistência de rede coletora estruturada de drenagem, resultando na concentração do fluxo superficial de água diretamente nas calhas viárias e sobre as cristas dos taludes.
- **Lançamento de Efluentes no Solo:** Descarte de águas servidas e esgoto *in natura* no solo ou em fossas rudimentares próximas a cristas de taludes, saturando o solo e reduzindo sua resistência ao cisalhamento.

4. MAPEAMENTO E SETORIZAÇÃO DOS GRAUS DE RISCO

Com base nas feições de relevo, densidade ocupacional e intervenções no solo, a poligonal de 180,89 há do Bairro Alto do Cruzeiro é subdividida nos seguintes setores de risco:

SETOR/ ZONA	PROCESSO/ PREPONDERANTE	GRAU DE RISCO	CARACTERIZAÇÃO/ DIAGNÓSTICO TÉCNICO
Setor A (Crista e Platô Superior)	Infiltração pontual; ausência de erosão laminar expressiva.	R1 - Baixo	Topografia suave-ondulada (declividade < 10%). Edificações consolidadas em terreno plano. Sem indícios de instabilidade de solo ou alagamentos.
Setor B (Vertentes)	Enxurradas superficiais, erosão laminar e	R2 - Médio	Declividade intermediária (10% a 20%). Inexistência de calçamento e drenagem,



moderadas)	ravinamento em vias não pavimentadas.		gerando perda de solo nas vias, porém sem risco iminente às estruturas das casas.
Setor C (Encostas Acentuadas e Bordas)	Escorregamento de taludes de corte/ aterro e descalçamento de fundações por revinamento severo	R3 - Alto	Declividade acentuada (20% a 45%). Ocupações próximas a cristas de taludes verticais não contidos. Trincas no solo e nas alvenarias decorrentes de recalque diferencial.
Setor D (Taludes Críticos e APP's de Encostas)	Corrida de massa/ lama, colapso de taludes e voçorocamento.	R4 - Muito Alto	Cortes abruptos em solo raso com inclinação superior a 45° ou leito de drenagem natural. Moradias precárias assentadas sobre aterros (sem capacitação) Risco de colapso estrutural iminente em eventos de tempestade.

5. PLANO DE AÇÃO, OBRAS DE ENGENHARIA E MEDIDAS MITIGATÓRIAS

Para os setores mapeados e que possivelmente apresentem setores em algum grau de risco, poderão ser aplicadas as seguintes soluções técnicas de engenharia, condizentes com os ditames da REURB (Arts. 36 e 39, da Lei 13.465, de 2017):





- Realização de sondagens geotécnicas complementares (STP) e laudo individualizado de estabilidade estrutural. Se a intervenção técnica for economicamente ou tecnicamente inviável, o trecho será classificado como Área Não Editável / Inconsolidável.

5.2. MEDIDAS NÃO ESTRUTURAIS (GESTÃO E PREVENÇÃO)

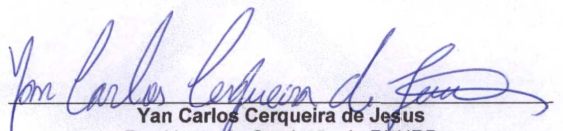
- ✓ Instalação do NUPDEC: Criação do Núcleo Comunitário de Proteção e Defesa Civil no Bairro Alto do Cruzeiro para monitoramento participativo de pluviometria e sinais de instabilidade (trincas, degraus de abatimento, inclinação de postes/árvores) quando necessário.
- ✓ Selagem e Congelamento da Ocupação: Abertura do cadastro físico-espacial para impedir a expansão das edificações nas bordas de taludes mapeados como R3 e R4.
- ✓ Proibição de Descarte de Lixo e Entulho em Taludes: Campanhas ambientais e implementação de coleta regular para evitar o acréscimo de peso morto nas cristas das encostas.

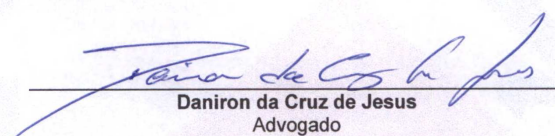
6. PARECER TÉCNICO E CONCLUDENTE

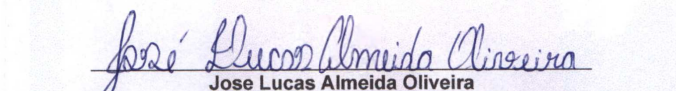
- Viabilidade Geral da REURB:** O Bairro Alto do Cruzeiro apresenta viabilidade técnica para regularização fundiária na maior parte de sua extensão (R1, R2 e R3), desde que o Município execute o cronograma de infraestrutura básica e obras de contenção/drenagem exigidas na matriz de mitigação.
- Critério para Remoções (Art. 39, §2º da Lei 13.465/2017):** A remoção e o reassentamento de imóveis ficarão adstritos exclusivamente às edificações contidas no Setor R4 cujos laudos geotécnicos atestem a impossibilidade de neutralização do risco por obras de engenharia de custos razoáveis.
- Instrutivo Administrativo:** O presente diagnóstico integrará o Termo de Definição de Poligonal e o Projeto de Regularização Fundiária (PRF) do



Município de Sátiro Dias, servindo de elemento probatório para a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e seu posterior registro cartorário.


Yan Carlos Cerqueira de Jesus
Presidente da Comissão da REURB
Decreto nº 176, de 2025


Daniron da Cruz de Jesus
Advogado
Representante da Procuradoria Jurídica
Decreto nº 176, de 2025


Jose Lucas Almeida Oliveira
Representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos
Decreto nº 176, de 2025