



MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO TURVO

Estado de São Paulo
CNPJ 44.567.014/0001-67



DECRETO Nº 059, DE 02 DE JUNHO DE 2025.

ESTABELECE PROCEDIMENTOS PARA TRAMITAÇÃO E ANÁLISE DE PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL (REURB), INSTITUÍDA PELA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017, E DECRETO FEDERAL Nº 9.310/2018, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LUIZ FELIPE DE CASTRO TAVARES, Prefeito Municipal de São Pedro do Turvo, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e nos termos do artigo 72, incisos IX e XIII da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Artigo 1º. – Ficam estabelecidos os procedimentos para tramitação e análise de processos de Regularização Fundiária Urbana e Rural (REURB), instituída pela Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018.

CAPÍTULO I

DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 2º - Objetivando conduzir o procedimento administrativo de regularização fundiária urbana e rural (Reurb) no âmbito municipal será instituída, por ato do Prefeito Municipal, "Comissão de Regularização Fundiária", composta no mínimo por:

- I – 01 (um) representante da Secretária Municipal de Planejamento, Administração e Finanças, responsável pela análise urbanísticas dos processos de REURB;
- II – 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura, responsável pela análise ambiental dos processos de REURB;
- III -01 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência Social responsável pela análise social dos processos de REURB;
- IV – 01 (um) representante da assessoria jurídica do Município, responsável pela análise jurídica dos processos de REURB.

Parágrafo Único. Ficarà a cargo do servidor indicado no inciso I a coordenação dos trabalhos da Comissão.



MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO TURVO

Estado de São Paulo
CNPJ 44.567.014/0001-67



Artigo 3º - Constituem atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

- I - Classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;
- II - Propor a abertura dos processos de REURB de iniciativa do município;
- III - Conduzir os processos de REURB no âmbito da administração municipal;
- IV - Produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de REURB;
- V - Mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de REURB;
- VI - Emitir a CRF - Certidão de Regularização Fundiária;
- VII - Solicitar junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o registro da CRF - Certidão de Regularização Fundiária;
- VIII - Fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso (quando houver);
- IX - Assessorar o Prefeito no que diz respeito à REURB;
- X - Elaborar e aprovar seu Regimento Interno;
- XI - Dar publicidade aos trabalhos e decisões da Comissão.

Artigo 4º - O mandato dos membros da Comissão corresponderá ao período de 2 (dois) anos, contados a partir da publicação do decreto de nomeação, podendo haver recondução.

CAPÍTULO II DAS FASES DA REURB

Artigo 5º - A tramitação e análise dos processos de Regularização Fundiária Urbana e Rural (REUB), no âmbito municipal obedecerá às seguintes fases:

- I - Protocolo do requerimento da REURB por um dos legitimados previstos na Lei Federal nº 13.465/2017;
- II - Análise do requerimento pela Comissão de Regularização Fundiária e decisão quanto ao seu deferimento ou não, com a classificação da modalidade da REURB;



MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO TURVO

Estado de São Paulo

CNPJ 44.567.014/0001-67



- III - homologação da decisão da Comissão de Regularização Fundiária pelo Prefeito Municipal com a instauração da REURB por Decreto;
- IV - Notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados;
- V - Processamento administrativo do Projeto de Regularização Fundiária pela Comissão de Regularização Fundiária;
- VI - Decisão da aprovação urbanística e ambiental do Projeto de Regularização Fundiária pela autoridade competente, mediante ato formal ao qual se dará publicidade;
- VII - Expedição da CRF - Certidão de Regularização Fundiária, pela autoridade competente;
- VIII - Registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

CAPÍTULO III

DO REQUERIMENTO E DA INSTAURAÇÃO DA REURB

Artigo 6º - A abertura do processo administrativo da REURB será solicitada por meio de requerimento de um dos legitimados, a ser protocolado no Município, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Cópia atualizada da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis) que compõem o núcleo urbano informal, expedida(s) pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- II - Croqui de localização do núcleo urbano informal, contendo, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, nome dos proprietários confrontantes, nome e distância da rua mais próxima e demais informações pertinentes;
- III - Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental atual do núcleo urbano informal (quando houver);
- IV - Indicação da modalidade da REURB requerida, com base em estudo socioeconômico elaborado por profissional habilitado, com a apresentação dos documentos para fins de enquadramento da modalidade e qualificação dos ocupantes;

2



MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO TURVO

Estado de São Paulo
CNPJ 44.567.014/0001-67



V - Comprovação que o núcleo urbano informal foi implantado antes da data de 22 de dezembro de 2016, na forma da Lei 13.465/2017, para o Instrumento de Legitimação Fundiária;

Parágrafo Único. A comprovação da data de ocupação se dará mediante apresentação de documentos, laudo técnico ou por qualquer outro instrumento que possua valor legal, inclusive por levantamento aerofotogramétrico, reconhecido por órgãos públicos e/ou constantes na base de dados do cadastro imobiliário municipal.

Artigo 7º - Após o protocolo, o requerimento de solicitação de instauração da REURB será encaminhado à Comissão de Regularização Fundiária, que deverá, no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), deferi-lo, classificando-o em uma das modalidades da REURB, ou indeferi-lo, mediante decisão fundamentada, indicando as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação e reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Artigo 8º - O deferimento do requerimento pela Comissão de Regularização Fundiária deverá ser homologado pelo Prefeito Municipal, por meio de Decreto Municipal que fará a classificação da modalidade e a instauração da REURB.

CAPÍTULO IV

DA NOTIFICAÇÃO E DA SOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONFLITOS

Artigo 9º - Instaurada a REURB, a Comissão de Regularização Fundiária promoverá a notificação dos titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar manifestação e impugnação no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;

§1º A notificação dos titulares e confrontantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§2º A notificação da REURB também poderá ser feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição do núcleo urbano informal a ser regularizado, nos seguintes casos:

I - Quando o proprietário e os confrontantes não forem encontrados; e

II – Quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§3º A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados, será interpretada como concordância com a REURB.



MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO TURVO

Estado de São Paulo
CNPJ 44.567.014/0001-67



§4º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§5º O Município poderá rejeitar impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à REURB se o impugnante não apresentar recurso no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da notificação da decisão de rejeição.

I - Considera-se infundada a impugnação que:

- a) Não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a REURB avança na propriedade do impugnante;
- b) Não apresentar motivação, ainda que sumária; ou
- c) Versar sobre matéria estranha ao procedimento da REURB em andamento.

§ 6º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da REURB, é facultado ao Município prosseguir com a REURB em relação à parcela não impugnada.

Artigo 10º - O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual, o qual terá competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

§1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB e, se inexistente acordo, o processo administrativo da REURB ficará suspenso até a solução judicial do litígio, ou ainda, será extinto no caso da promoção da Regularização Fundiária no âmbito judicial.

§3º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.

§4º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a prescrição.

§5º O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.



CAPÍTULO V DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Artigo 11º - inexistindo impugnação acerca da REURB ou se dirimidos os conflitos, a Comissão notificará o requerente da REURB para que apresente o correspondente Projeto de Regularização Fundiária.

Artigo 12º - protocolado o Projeto de Regularização Fundiária, este será submetido à análise e avaliação da Comissão de Regularização Fundiária que terá o prazo de 90 dias (noventa dias) para decidir por deferir ou indeferir o projeto, requerendo, para sua análise e decisão, sempre que necessário, pareceres técnicos e informações dos setores e técnicos que compõem a administração municipal ou de terceiros contratados;

I - Se deferido o processo, será expedido parecer recomendando a aprovação do projeto de regularização fundiária e a emissão da CRF pela autoridade competente;

II - Se indeferido o processo, será expedido parecer técnico, legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do projeto;

III - Se o processo for indeferido e o legitimado reapresentá-lo, deverá passar por nova análise que observará a correção das pendências da primeira análise, para o que a Comissão de Regularização Fundiária terá o prazo de 90 (noventa) dias para expedição de novo parecer.

Artigo 13º - O Projeto de Regularização Fundiária a ser apresentado para análise conterá, no mínimo:

I - 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;

II - Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – Projetos urbanísticos;

V – Memoriais descritivos;

VI - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes (quando houver);



MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO TURVO

Estado de São Paulo
CNPJ 44.567.014/0001-67



- VII – Estudo técnico para situação de risco (quando houver);
- VIII - Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei (quando houver);
- IX - 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;
- X - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Artigo 14º - O Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

- I - Das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II - Das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral (quando houver);
- III - Quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV - Dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos (quando houver);
- V - De eventuais áreas já usucapidas;
- VI - Das medidas de adequação para correção das desconformidades (quando houver);
- VII - Das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações (quando houver);
- VIII - Das obras de infraestrutura essencial (quando houver);
- IX - De outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II - Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III - Rede de energia elétrica domiciliar;

2



MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO TURVO

Estado de São Paulo
CNPJ 44.567.014/0001-67



IV - Soluções de drenagem, quando necessário;

V - Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§2º A REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

§4º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados (quando houver).

§5º - A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO E EMISSÃO DA CRF

Artigo 15º - A decisão da aprovação urbanística e ambiental do Projeto de Regularização Fundiária após parecer favorável da Comissão de Regularização Fundiária se dará mediante ato formal ao qual se dará publicidade e deverá:

I - Aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da REURB;

II - Indicar as intervenções a serem executadas (obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações urbanísticas e ambientais), conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

III - Indicar os instrumentos jurídicos aplicáveis a REURB;

IV - Identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

Artigo 16º - Aprovado o Projeto de Regularização Fundiária, o Município emitirá a Certidão de Regularização Fundiária – CRF, que conterá, no mínimo:



MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO TURVO

Estado de São Paulo
CNPJ 44.567.014/0001-67



- I - O nome e a localização do núcleo urbano informal regularizado;
- II - A área total e o número de lotes regularizados;
- III - A modalidade da REURB;
- IV - Os responsáveis pelas obras e serviços constantes do cronograma;
- V - A indicação numérica de cada unidade regularizada (quando houver);
- VI - A listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, e que conterà o nome do ocupante, seu estado civil, sua profissão, seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 17º - Caberá ao requerente providenciar os documentos e vias adicionais que sejam solicitadas pelo oficial do cartório de registro de imóveis, para o registro da REURB.

Artigo 18º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Pedro do Turvo, 02 de junho de 2025.


LUIZ FELIPE DE CASTRO TAVARES

Prefeito Municipal

REGISTRADO E PUBLICADO NESTA
SECRETARIA NA DATA SUPRA

ALAN ARAUJO TAVARES – *Chefe de Gabinete*