



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO**

ESTADO DE SÃO PAULO  
Rua Lino dos Santos, s/nº - Jardim Canaã - Fones (14) 3375-9500 - CEP 18935-000  
CNPJ/MF 57.264.509/0001-69

**DECRETO Nº 2.107, DE 05 DE OUTUBRO DE 2020.**

**Institui a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana, regulamenta o processo administrativo de Regularização Fundiária Urbana - Reurb, e dá outras providências.**

**AFONSO NASCIMENTO NETO**, Prefeito Municipal de Espírito Santo do Turvo, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências,

CONSIDERANDO a disciplina prevista no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana; DECRETA:

### **Capítulo I DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**Art. 1º.** Fica instituída a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana, composta pelos seguintes membros ficando, desde já, designados para compor a Comissão:

I - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente: **Wesley Gonçalves Zareski**;

II - 1 (um) representante da Diretoria Municipal de Administração: **Igor Arruda Vitta**;

III - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistente Social: **Vanessa Aparecida de Melo Igepi**;

IV - 1 (um) representante da Procuradoria Municipal: **Ricardo Virando**;

V - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento: **Leandro Henrique Tavares Lopes**;

VI - - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano: **Edmelson Funchal da Silva**;

VII - 1 (um) servidor efetivo que possua formação superior em engenharia, arquitetura ou urbanismo, com registro no respectivo conselho de classe: **Luiz Felipe Ribeiro Pinto**; e

VIII - 1 (um) representante da Diretoria Municipal de Proteção e Defesa Civil: **Diorginis Mateus Urias**.

§ 1º A presidência da Comissão será exercida pelo Secretário Municipal de Meio Ambiente.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO**

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Lino dos Santos, s/nº - Jardim Canaã - Fones (14) 3375-9500 - CEP 18935-000

CNPJ/MF 57.264.509/0001-69

§ 2º Os servidores referidos nos incisos do caput deste artigo, bem como os seus suplentes, serão designados por portaria do Chefe do Executivo.

§ 3º O mandato dos membros da Comissão será de 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos.

**Art. 2º** . Compete à Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana:

- I - fixar prioridades para a regularização fundiária urbana;
- II - verificar e atestar a irreversibilidade das ocupações nas áreas objeto da regularização;
- III - produzir os atos administrativos necessários para os encaminhamentos dos processos de regularização;
- IV - realizar análises de viabilidade técnica e expedir parecer de concordância para o ato de regularização, bem como, quando necessário, expedir parecer de concordância acerca da situação da planta individual dos imóveis e respectivas descrições ou, ainda, nas hipóteses de regulamentação coletiva, emitir parecer da situação geral da área a ser regularizada, devendo tal concordância constar em ata de reunião da Comissão;
- V - solicitar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o registro do parcelamento constante no processo de regularização;
- VI - assistir o Prefeito naquilo concernente à regularização fundiária;
- VII - propor às secretarias municipais competentes a cobrança de valores pelas áreas de regularização, bem como taxas de serviços de urbanização pertinentes, sem prejuízo de adoção de outras medidas, civis, criminais, ou administrativas, contra o loteador faltoso;
- VIII - disciplinar o trâmite administrativo dos processos de regularização fundiária no âmbito da Administração municipal;
- IX - solicitar pareceres e estudos técnicos e orientações aos órgãos municipais competentes ou terceiro contratado;
- X - propor a abertura dos processos de regularização de iniciativa do Município;
- XI - proceder, no que couber, ao processamento de requerimentos para a regularização fundiária, conforme previsto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
- XII - determinar ao órgão competente da Administração municipal que proceda com a notificação dos proprietários e confinantes, que deverão estar indicados no processo de regularização apresentado à Comissão, sob pena de indeferimento;
- XIII - mediar conflitos eventuais que surgirem no decorrer dos processos de regularização;
- XIV - indicar medidas necessárias para adequações e intervenções a serem executadas, sempre que possível, na hipótese de não ser aprovado o projeto de regularização;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO**

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Lino dos Santos, s/nº - Jardim Canaã - Fones (14) 3375-9500 - CEP 18935-000

CNPJ/MF 57.264.509/0001-69

XV - nos casos de Reurb-S, dar conhecimento ao Prefeito dos encargos que o Município assumirá, bem como o seu desembolso necessário, propondo um cronograma físico-financeiro de execução.

### **Capítulo II**

#### **DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

##### **SEÇÃO I**

##### **DAS FASES DO PROCEDIMENTO**

**Art. 3º.** A tramitação e análise dos processos de regularização fundiária urbana - Reurb no âmbito municipal obedecerão às seguintes fases:

- I - requerimento por um dos legitimados;
- II - processamento administrativo do requerimento, com abertura de procedimento autônomo para cada núcleo;
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária, conforme estabelecida pela Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e legislação posterior que a substituiu-la;
- IV - saneamento do processo administrativo da Reurb;
- V - decisão, mediante ato formal, da qual será dada publicidade;
- VI - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município de Cotia; e
- VII - registro da CRF com o Projeto de Regularização Fundiária aprovado pelo Município perante o oficial do cartório de registro de imóveis da Comarca.

##### **SEÇÃO II**

##### **DO REQUERIMENTO E INSTAURAÇÃO DO PROCESSO**

**Art. 4º.** A abertura do processo administrativo da Reurb será solicitada por meio de requerimento de um dos legitimados, a ser protocolado na Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - cópia atualizada das matrículas dos imóveis que compõem o núcleo urbano informal, expedidas 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



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO**

ESTADO DE SÃO PAULO  
Rua Lino dos Santos, s/nº - Jardim Canaã - Fones (14) 3375-9500 - CEP 18935-000  
CNPJ/MF 57.264.509/0001-69

dos proprietários confrontantes, nome e distância da rua mais próxima e demais informações pertinentes;

III - 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;

IV - comprovação de que o núcleo urbano informal foi implantado antes da data de 22 de dezembro de 2016, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Parágrafo único.** A comprovação da data de ocupação dar-se-á mediante apresentação de documentos, laudo técnico ou por qualquer outro instrumento que possua valor legal, inclusive por levantamentos georreferenciais ou aerofotogramétrico reconhecidos por órgãos públicos e/ou constantes na base de dados do cadastro imobiliário municipal.

**Art. 5º.** Após o protocolo, o requerimento de solicitação de instauração da Reurb será encaminhado à Comissão criada por este Decreto, que deverá, no prazo de até 120 (cento e vinte 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.

### **SEÇÃO III**

#### **DA NOTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS**

**Art. 6º.** Instaurado o procedimento, a Comissão promoverá a notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos 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 no Diário Oficial do Município, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, resumidamente, a descrição do núcleo urbano informal a ser regularizado, nos seguintes casos:

- I - quando o proprietário e os confrontantes não forem encontrados;
- II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO**

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Lino dos Santos, s/nº - Jardim Canaã - Fones (14) 3375-9500 - CEP 18935-000

CNPJ/MF 57.264.509/0001-69

**§ 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.

**§ 4º.** Na hipótese de apresentação de impugnação, a Comissão tentará conciliar as partes por meio da mediação.

**§ 5º.** A Comissão 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.

**§ 6.º** Considera-se infundada a impugnação que:

I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;

II - não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

**§ 7º.** 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.

### **SEÇÃO IV**

#### **DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 7º.** 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.

**Art. 8º.** Após protocolado, o projeto de regularização fundiária será submetido à análise e avaliação da Comissão, que terá o prazo de 90 dias (noventa dias) para decidir sobre o seu deferimento ou não.

**Parágrafo único.** A Comissão poderá requerer, 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.

**Art. 9º.** A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO**

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Lino dos Santos, s/nº - Jardim Canaã - Fones (14) 3375-9500 - CEP 18935-000

CNPJ/MF 57.264.509/0001-69

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**Art. 10.** O projeto de regularização fundiária conterà, 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 - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

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

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos neste Decreto, quando for o caso;

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; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo, bem como por duas testemunhas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO**

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Lino dos Santos, s/nº - Jardim Canaã - Fones (14) 3375-9500 - CEP 18935-000

CNPJ/MF 57.264.509/0001-69

**§ 1º.** O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

**§ 2º.** Além dos documentos mencionados neste artigo, poderá ser exigida a apresentação de outros desenhos, cálculos, documentos e detalhes necessários ao esclarecimento do projeto.

**§ 3º.** Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos neste artigo.

**§ 4º.** Na hipótese a que se refere o §3º deste artigo, constará na CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

**Art. 11.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, a 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, se houver;
- III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade a ser 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 necessárias;
- VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX - de outros requisitos que sejam definidos na legislação municipal.

**§ 1º.** 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;
- IV - soluções de drenagem, quando necessário; e



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO**

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Lino dos Santos, s/nº - Jardim Canaã - Fones (14) 3375-9500 - CEP 18935-000

CNPJ/MF 57.264.509/0001-69

V - outros equipamentos a serem definidos pela Administração municipal em função das necessidades locais e características regionais.

**§ 2º.** Os projetos apresentados para análise somente serão aceitos quando legíveis, na escala que se fizer necessária para a sua perfeita compreensão e de acordo com as normas usuais de desenho estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**§ 3º.** Quando a Reurb for implementada em etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, o projeto deve definir a parcela do núcleo urbano informal a ser regularizada em cada etapa.

### **SEÇÃO V**

#### **DA DECISÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO E EMISSÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CFR)**

**Art. 12.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb, precedida de parecer da Comissão prevista neste Decreto, deverá:

I - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb;

II - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado; e

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

**§ 1º.** As intervenções previstas no inciso II deste artigo consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações, dentre outras.

**§ 2º.** Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III deste artigo.

**Art. 13.** A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterá, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização do núcleo urbano regularizado;

III - a modalidade da Reurb;

IV - os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e

VI - 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



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO**

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Lino dos Santos, s/nº - Jardim Canaã - Fones (14) 3375-9500 - CEP 18935-000

CNPJ/MF 57.264.509/0001-69

estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.

**Parágrafo único.** A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

### **Capítulo III**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 14.** As despesas decorrentes da aplicação do presente Decreto correrão por conta de dotações próprias do orçamento em vigor.

**Art. 15.** Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação. Registre-se e Publique-se.

P. M. de Espírito Santo do Turvo, 05 de outubro de 2020.



**Afonso Nascimento Neto**  
**Prefeito Municipal**

Registrado nessa procuradoria sob

Nº 2107 em 05/10/2020

Fls nº \_\_\_\_\_ Livro nº \_\_\_\_\_

Publicado por afixação no átrio Da sede desta P.M. nos termos do art. 99 da lei orgânica deste município.