



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

DECRETO N.º 68, DE 02 DE FEVEREIRO DE 2023.

*Dispõe sobre a regulamentação do processo administrativo da REURB - Regularização Fundiária Urbana, no âmbito do município de Taquarituba e dá outras providências.*

**ÉDER MIANO PEREIRA** Prefeito do Município de Taquarituba, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhes são conferidas pelo artigo 62, VI, da Lei Orgânica do Município;

**CONSIDERANDO**, a Lei Federal n.º 13.645, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural;

**CONSIDERANDO**, que compete ao Município formular e desenvolver no espaço urbano as políticas públicas e de direito à moradia, de acordo com o princípio da competitividade, sustentabilidade econômica, social e ambiental, ordenação do território, eficiência energética e complexidade funcional, buscando que o solo se ocupe de maneira eficiente;

**CONSIDERANDO**, a necessidade de instituir no município de Taquarituba, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal n.º 13.465 de 11 de julho de 2017;

**CONSIDERANDO**, que no Município de Taquarituba existem áreas aptas à regularização fundiária mediante os procedimentos estabelecidos pela Lei n.º 13.467, de 2017;

**CONSIDERANDO**, que constituem objetivos da REURB: identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida; ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados; promover a integração social e a geração de empregos e renda, conceder preferencialmente em nome da mulher. E concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.

**DECRETA:**

## Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 1.º** Ficam estabelecidos os procedimentos para a tramitação dos processos administrativos para a implantação da Regularização Fundiária Urbana (REURB) no âmbito do Município de Taquarituba, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal n.º 13.465, de 2017 e Decreto Federal n.º 9.310/2018.



# **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA**

**Artigo 2.º** Os pedidos de Regularização Fundiária Urbana - REURB deverão ser protocolados no Município de Taquarituba, através de requerimento formal, que será encaminhado à Comissão de Regularização Fundiária, que verificará tecnicamente a viabilidade para regularização fundiária proposta.

**Parágrafo único.** A Regularização Fundiária Urbana – REURB também poderá ser instaurada “ex-officio” pelo Município, por meio de publicação de edital ou decreto.

## **Capítulo II DO PROCEDIMENTO DA REURB**

### **SEÇÃO I DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA REQUERIMENTO**

**Artigo 3.º** O requerimento dirigido à Comissão de Regularização Fundiária deverá conter o memorial descritivo, que identifique a área objeto da regularização, bem como comprovar a legitimação para realizar o pedido de requerimento de REURB e indicar qual a modalidade a ser classificada.

**§ 1.º** Se requerido individualmente, por um de seus beneficiários, deverá ser anexado comprovante de residência, em nome do Requerente, referente à área a ser regularizada.

**§ 2.º** Se requerido coletivamente, por seus beneficiários, seja através de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras entidades civis, deverá haver a demonstração da pertinência temática, bem como a ata de reunião relatando a decisão, e com a lista de presenças com respectivas assinaturas.

**§ 3.º** Se requerido pelos proprietários dos imóveis ou dos terrenos, dos loteadores ou incorporadores, deverá haver a comprovação do título de propriedade do imóvel o qual se objetiva a regularização.

**Artigo 4.º** Para fins de apuração de admissibilidade do requerimento por pessoas jurídicas será exigido comprovante de que a ocupação já estava consolidada em 22 de dezembro de 2016.

**Parágrafo único.** O comprovante referido será aceito por meio de documentos, fotografias ou qualquer outro meio hábil a comprovar a data em que a ocupação foi consolidada.

### **SEÇÃO II DA IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA A SER REGULARIZADA**



## ***PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA***

**Artigo 5.º** São requisitos para caracterização e ou delimitação do núcleo urbano a ser regularizado:

I - cópia atualizada da matrícula do imóvel, quando possível sua identificação, que compõem o núcleo urbano informal, expedida por 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.

### **SEÇÃO III DA CLASSIFICAÇÃO DE INTERESSE**

**Artigo 6.º** A classificação da modalidade de interesse da REURB poderá ser de interesse social ou de interesse específico.

§ 1.º No caso de classificação de interesse social (REURB-S), todos os beneficiários da área a ser regularizada devem se submeter ao Cadastro da Coordenadoria Municipal de Planejamento e Finanças.

§ 2.º No caso de optar pela classificação de interesse específico (REURB-E), deverá ser apresentado ficha cadastral individual contendo nome completo, RG, CPF e indicação da renda total familiar.

§ 3.º E de mais modalidades, conforme Lei 13.467, de 2017 e posterior atualizações.

**Artigo 7.º** A Reurb-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social) será instaurada para regularizar os núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cujo limite de renda bruta familiar não exceda a 3 (três) salários-mínimos nacional.

§ 1.º Para fins de comprovação da renda serão consideradas as famílias inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do governo Federal.

§ 2.º Considera-se entidade familiar toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição de seus membros.

§ 3.º Renda familiar é a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de dezesseis anos, excluindo-se os



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA**

rendimentos concedidos por programas oficiais de transferência de renda e de benefícios assistenciais, bem como o valor comprovadamente pago a título de contribuição previdenciária oficial.

**§ 4.º** Na regularização efetuada através de Reurb-S, não será exigido da respectiva família o pagamento do valor do terreno.

**Artigo 8.º** A Reurb-E (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico) será aplicada para regularizar os núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de “baixa renda”, ou seja, cujo limite de renda bruta familiar ultrapasse o equivalente a 3 (três) salários-mínimos nacional.

**Artigo 9.º** A regularização fundiária poderá ocorrer através da aplicação concomitante de Reurb-S e Reurb-E.

**Artigo 10.** As famílias cuja renda mensal bruta ultrapassar o valor equivalente a 3 (três) salários-mínimos nacionais, deverão pagar ao Município o valor do respectivo imóvel público.

**§ 1.º** O pagamento de que trata o *caput* deste artigo deverá ocorrer após prévia avaliação do lote pelo Município, podendo o respectivo valor ser parcelado em, no máximo, 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas.

**§ 2.º** No pagamento de que trata este artigo, serão aplicados os descontos previstos a seguir:

- a) 50% (cinquenta por cento) de desconto para famílias com renda familiar bruta mensal de mais de 3 (três) salários-mínimos até 5 (cinco) salários-mínimos nacional;
- b) 30% (trinta por cento) de desconto para famílias com renda familiar bruta mensal de mais de 05 (cinco) salários-mínimos até 07 (sete) salários-mínimos nacional.
- c) 20% (vinte por cento) de desconto para famílias com renda familiar bruta mensal de mais de 07 (sete) salários-mínimos nacional.

**§ 3.º** O valor mínimo da parcela será de 2 UFM – Unidade Fiscal Municipal.

**Artigo 11.** Excluem-se da necessidade de pagamento do valor do respectivo lote aquelas famílias cuja regularização do imóvel esteja ocorrendo através de Reurb-S, bem como as que, comprovadamente, já celebraram respectivo Contrato de Compra e Venda com o Município e que dito Contrato já esteja quitado ou prescrito o direito de cobrança por parte do Município.



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA**

§ 1.º Ficam, também, excluídas da necessidade de pagamento do valor do respectivo lote aquelas famílias que, comprovadamente celebraram respectivos Contratos de Compra e Venda com o mutuário primitivo que firmou Contrato de Compra e Venda com o Município, ou com terceiros que contrataram com o mutuário primitivo, e cujo o Contrato com o Município já esteja quitado ou prescrito o direito de cobrança por parte da Municipalidade.

§ 2.º Na hipótese de sucessivos contratos celebrados com o mutuário primitivo, assim considerado aquele que celebrou o Contrato com o Município, e posteriormente por terceiros, deverá haver a comprovação da cadeia sucessória de contratos por parte da família a ser beneficiada com a regularização para ficar desobrigada do pagamento do lote ao Município.

**Artigo 12.** O pedido de regularização deve vir acompanhado dos seguintes documentos, observado o disposto no artigo 35 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017:

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 nesta Lei, quando for o caso;

IX - proposta de 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 - minuta de termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.



## ***PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA***

§ 1.º 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.

§ 2.º Os documentos previstos neste artigo, bem como o projeto de regularização fundiária, poderão ser dispensados total ou parcialmente quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em nome do Município, onde a titulação de seus ocupantes se encontre pendente, ou seja, quando o parcelamento do solo já estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis e os lotes individualizados em matrículas próprias.

§ 3.º Na hipótese do §2.º deste artigo, a titulação dos ocupantes ocorrerá através de processo simplificado, devendo obedecer as seguintes fases:

- a) instauração do Processo de REURB pelo Município, através de Edital ou Decreto que deverá conter as matrículas que serão abrangidas;
- b) levantamento de campo pelos servidores da Coordenadoria Municipal de Engenharia, conferindo, moradia por moradia, a família ocupante, colhendo a documentação da família (carteira de identidade, CPF, comprovante de endereço, certidão de estado civil ou declaração de união estável, eventual Contrato de Promessa de Compra e Venda celebrado com o Município e/ou com terceiros, e declaração de posse mansa e pacífica) e efetuando registro fotográfico da família;
- c) saneamento do processo pela Comissão de Regularização Fundiária;
- d) decisão do Sr. Prefeito homologando o Parecer da Comissão de Regularização Fundiária e determinando a expedição da CRF (Certidão de Regularização Fundiária);
- e) expedição da CRF (Certidão de Regularização Fundiária) por parte da Comissão de Regularização Fundiária;
- f) registro da CRF (Certidão de Regularização Fundiária) no Cartório de Registro de Imóveis.

### **SEÇÃO IV DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Artigo 13.** Objetivando conduzir o procedimento administrativo de REURB no âmbito municipal será instituída, por ato do Prefeito: "Comissão de Regularização Fundiária".

**Artigo 14.** Constituem atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:



## ***PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA***

- I - estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária;
- II - encaminhar ao Chefe do Executivo 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 parecer único conclusivo multidisciplinar a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;
- VII - solicitar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o registro do processo de REURB, quando de interesse social;
- VIII - fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;
- IX - assessorar o Prefeito naquilo que disser respeito à REURB;
- X - dar publicidade aos trabalhos e decisões da Comissão.

### **Capítulo III DO SANEAMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

**Artigo 15.** As plantas e o memorial descritivo do Projeto de Regularização Fundiária ou do Auto de Demarcação Urbanística, deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado.

**Artigo 16.** Após a apresentação do Projeto de Regularização Fundiária e juntados todos os documentos necessários aos processos, o processo será encaminhado à Comissão de Regularização Fundiária para análise e parecer.

**Artigo 17.** A Comissão de Regularização Fundiária emitirá parecer fundamentado acerca do deferimento ou indeferimento da expedição da CRF - Certidão de Regularização Fundiária.

**Artigo 18.** Com a decisão final, acompanhada da Certidão, será encaminhada para aprovação e assinatura da certidão pelo Chefe do Poder Executivo que remeterá à Coordenadoria Municipal de Planejamento e Finanças para cadastramento



# ***PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA***

## **Capítulo IV**

### **DA EMISSÃO DA CRF - Certidão de Regularização Fundiária**

**Artigo 19.** A CRF é o ato administrativo de aprovação da REURB que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterà, 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 conterà o nome do ocupante, o seu 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.

**Artigo 20.** A emissão da Certidão de Regularização Fundiária será feita pela Comissão de Regularização Fundiária e, após assinada pelo Chefe do poder Executivo, será encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis.

## **Capítulo V DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 21.** Na regularização fundiária de que trata este Decreto, ficam dispensadas as exigências legais atinentes a dimensões mínimas dos lotes, das testadas, do gabarito dasruas e das áreas destinadas ao uso público, nos termos do §1º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

**Artigo 22.** Para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº8.666, de 21 de junho de 1993, nos termos do art. 71 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

**Artigo 23.** Os núcleos urbanos informais que, por ventura, estiverem em áreas com restrição ambiental ou em áreas de preservação permanente, poderão ser regularizados





## ***PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA***

desde que comprovadas melhorias ambientais em relação à situação atual, devendo ser observado o previsto no §2º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

**Artigo 24.** A regularização fundiária não será concedida caso o respectivo ocupante se enquadre nas vedações previstas na Lei Federal n.º 13.645, de 2017.

**Artigo 25.** Os casos omissos no presente Decreto serão resolvidos pela Comissão de Regularização Fundiária, observadas as disposições da Lei Federal n.º 13.645, de 2017 e Decreto Federal n.º 9.310, de 2018.

**Artigo 26.** Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Artigo 27.** Fica revogado o Decreto n.º 323, de 18 de outubro de 2022.

P.M. de Taquarituba, 02 de fevereiro de 2023.

**ÉDER MIANO PEREIRA**  
***Prefeito Municipal***

*Registrado e Publicado na Secretaria da P.M., data supra.*

**FRANCIELE APARECIDA DE BARROS CAMPOS**  
***Secretária Administrativa Substituta***



**MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA**

AVENIDA MARIO COVAS, Nº 1951 - NOVO CENTRO - CNPJ: 46.634.218/0001-07

TAQUARITUBA/SP - CEP 18.740-000

FONE: 1437629666



CÓDIGO DE ACESSO

D796073EE8C54CBDB7A9CCFF31AC85E6

**VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS**

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://taquarituba.flowdocs.com.br/public/assinaturas/D796073EE8C54CBDB7A9CCFF31AC85E6>