



DECRETO MUNICIPAL Nº 046, DE 15 DE AGOSTO DE 2024.

“Regulamenta o processo administrativo de Regularização Fundiária - REURB de que trata o art. 11 da Lei Municipal nº 1.663, de 15 de julho de 2019, e designa servidores para compor a Comissão de Regularização Fundiária do Município de Colinas do Tocantins -TO e dá outras providências”.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE COLINAS DO TOCANTINS, ESTADO DO TOCANTINS, no uso das atribuições que lhe confere o art. 70, XI da Lei Orgânica do Município e em conformidade com o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) estabeleceu a regularização fundiária como instrumento de política urbana;

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; e

CONSIDERANDO o estabelecido na Lei Municipal nº 1.663, de 15 de julho de 2019, que autoriza o Poder Executivo a promover a Regularização Fundiária Urbana - REURB.

DECRETA:

Capítulo I

DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 1º Fica criada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana do Município de Colinas do Tocantins, que será composta pelos seguintes membros:

- .I.- Diretor de Cadastro Imobiliário;
- .II. - 1 (um) servidor efetivo no cargo de Auxiliar ou Assistente Administrativo da Prefeitura Municipal de Colinas;
- .III. - 1 (um) servidor que possua formação superior em engenharia civil, com registro no respectivo Conselho de Classe;
- .IV. - 1 (um) servidor que possua formação superior em arquitetura ou urbanismo, com registro no respectivo Conselho de Classe;
- .V. - 1 (um) servidor que possua formação superior em engenharia ambiental, com registro no respectivo Conselho de Classe;
- .VI. - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência Social;
- .VII. - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras;

.§1º. A Presidência da Comissão de REURB será exercida pelo Diretor do Departamento de Cadastro Imobiliário.

.§2º. Será designado um servidor para Coordenação dos trabalhos da REURB.

.§3º. O mandato dos membros da Comissão corresponderá ao período de 2 (dois) anos, contados a partir da publicação da portaria de nomeação, podendo haver uma única recondução.

.§4º. Os servidores referidos nos incisos do caput deste artigo, bem como os seus suplentes, serão indicados pelos titulares das respectivas Pastas, sendo que será instituída e nomeada através de Portaria expedida pelo Executivo Municipal.

Art. 2º Compete à Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana, entre outras funções já estabelecidas na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/18, o seguinte:

- .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. - Assessorar o Prefeito no que tratar de regularização fundiária - Reurb no âmbito municipal;
- .VII. - Disciplinar o trâmite administrativo dos processos de regularização fundiária no âmbito da Administração Municipal;
- .VIII. - Solicitar pareceres e estudos técnicos e orientações aos órgãos municipais competentes ou terceiro contratado;
- .IX. - Propor a abertura dos processos de regularização de iniciativa do Município;
- .X. - 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;
- .XI. - 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;
- .XII. - Mediar conflitos eventuais que surgirem no decorrer dos processos de regularização;
- .XIII. - Indicar medidas necessárias para adequações e intervenções a serem executadas, sempre que possível, na hipótese de não ser aprovado o Projeto de Regularização;
- .XIV. - 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;
- .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 Colinas do Tocantins; 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 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 levantamento aerofotogramétrico reconhecido 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, 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 de recebimento 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.

.§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.

.§6º. 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:

1. 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

2. 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 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.- projeto urbanístico;

.V. - memorial descritivo;

.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.

.§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
- .V. - outros equipamentos a serem definidos pelo Poder Público 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 (CRF)**

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 estado civil, a sua 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 - Para a primeira composição da Comissão, o mandato terá vigência até a data de 31/12/2024, iniciando o primeiro biênio a partir de 01/01/2025.

Art. 15 - Para fins da Reurb ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, nos termos do art. 71 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 16 - Os casos omissos no presente Decreto serão resolvidos pela Comissão de Regularização Fundiária, observadas as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

Art. 17 - As despesas decorrentes da aplicação do presente Decreto correrão por conta de dotações próprias do orçamento em vigor.

Art. 18 - Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Colinas do Tocantins - TO, em 15 de agosto de 2024.

Josemar Carlos Casarin

Prefeito Municipal



A autenticidade deste documento pode ser conferida pelo QRCode ou no Site <https://diario.colinas.to.gov.br/assinex-validador> por meio do Código de Verificação: **Tipo de Acesso: 1002** e **Chave: MAT-e288b2-190820241309294072**