



ESTADO TOCANTINS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO TOCANTINS
Av. Imperatriz, 515, Centro – Fone: (63) 3426-1348 – E-mail: administracao@saosebastiaodotocantins.to.gov.br

DECRETO Nº 049/2025, DE 07 DE OUTUBRO DE 2025.

Regula os procedimentos administrativos para efetivo cumprimento da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e de outros instrumentos normativos que regulam a regularização fundiária de interesse social – REURB-S e a regularização fundiária de interesse específico – REURB-E. Estabelece critério para calcular o justo valor pela aquisição de imóvel público municipal pelo beneficiário da Regularização Fundiária classificado como de Interesse Específico (Reurb-E), conforme a exigência do art. 16 da Lei Federal nº 13.465/2017, e dá outras providências.

A PREFEITA DE SÃO SEBASTIÃO DO TOCANTINS -TO., no uso das atribuições que lhe confere o art. 69º § IV e art. 70º § 11 da Lei Orgânica do Município,

CONSIDERANDO o direito fundamental à moradia, previsto no art. 6º, da Constituição Federal, bem como o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

CONSIDERANDO a autonomia municipal como ente federado, respaldada na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a qual confere institucionalidade dos projetos de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S e Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-E;

CONSIDERANDO as irregularidades históricas de ocupação de expansão urbana do Município, que comprometem os padrões de desenvolvimento urbano e trazem insegurança jurídica às famílias moradoras dessas áreas, impossibilitadas de promoverem a titulação de suas posses;

CONSIDERANDO que os parcelamentos implantados no Município em função do quadro de irregularidade apresentam diversas desconformidades com elementos que dificultam sua formalização legal nas diretrizes convencionais;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 dispõe sobre o desenvolvimento urbano onde as Regularizações Fundiárias de Interesse Social e de Interesse Específico assumem papel de destaque estabelecendo fatores de excepcionalidade para a regularização desses núcleos informais urbanos;

CONSIDERANDO que as ações de regularização fundiária, entendida de forma ampla, buscam transformar gradativamente por meio de cronogramas de obras, a realidade de nosso Município;



ESTADO TOCANTINS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO TOCANTINS
Av. Imperatriz, 515, Centro – Fone: (63) 3426-1348 – E-mail: administracao@saosebastiaodotocantins.to.gov.br

CONSIDERANDO que a existência de irregularidades implica em condição de insegurança permanente, e que, além de um direito social, à moradia regular é condição para a concretização integral de outros direitos constitucionais, em especial, o patrimônio cultural relativo ao modo de vida da população;

CONSIDERANDO que o imóvel já pertence ao regularizando, e que este procedimento visa tão somente outorgar-lhe a propriedade, não implicando em qualquer venda de bens,

DECRETA:

Art. 1º Fica regulamentada a metodologia para determinação de preço nos processos de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade Reurb-E, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados.

Art. 2º Na Reurb-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

Art. 3º. A classificação da modalidade de regularização fundiária, se de interesse social (REURB-S) ou de interesse específico (REURB-E), será feita mediante estudo social, realizado por meio de entrevistas socioeconômicas ou análise de informações pré-existentes no banco de dados do município.

Art. 4º. Serão considerados de baixa renda, para fins de regularização fundiária de interesse social – REURB-S (art. 13, I, da Lei Federal nº 13.465/2017), a pessoa natural que não possua renda familiar mensal superior a 5 (cinco) salários-mínimos;

Parágrafo Único. O Município, por meio da Comissão de Regularização Fundiária, orientará e assistirá aos que precisarem, esclarecendo acerca do procedimento e da documentação necessária para a regularização e consequente registro imobiliário.

Art. 5º. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666/93 :

- I. autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional; e
- II. avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

Parágrafo único. Na venda direta prevista no art. 84 da Lei nº 13.465/2017 , será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado na alienação.

Art. 6º. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias residenciais (com renda superior ao quíntuplo salário-mínimo) e não residenciais poderá ser feita por meio da Reurb-E.

Parágrafo único. Consideram-se unidades imobiliárias não residenciais aquelas unidades comerciais, industriais, mistas, dentre outras, desde que atendam os objetivos da Reurb.



ESTADO TOCANTINS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO TOCANTINS
Av. Imperatriz, 515, Centro – Fone: (63) 3426-1348 – E-mail: administracao@saosebastiaodotocantins.to.gov.br

Art. 7º. Na REURB-E promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor

§ 1º Considera-se justo valor da unidade imobiliária regularizada os seguintes percentuais do valor do metro quadrado atribuído pelo município em que o imóvel esteja localizado, através da planta genérica, atualizada conforme determina a legislação, aplicados aos imóveis residenciais ou mistos.

- I. 0,5 (meio por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada em até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
- II. 1,0% (um por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$ 50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo) e R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- III. 1,5 % (um e meio por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo) e R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);
- IV. 2,0 % (dois por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$ 150.000,01 (cento e cinquenta mil reais e um centavo) e R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
- V. 2,5 % (dois e meio por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$ 200.000,01 (duzentos mil reais e um centavo) e R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);
- VI. 3,0 % (três por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada acima de R\$ 250.000,01 (duzentos e cinquenta mil reais e um centavo).

Art. 8º. Os ocupantes com renda de até 10 (dez) salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, anualmente atualizadas, sem incidência de juros, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e com parcela mensal não inferior a 30% (trinta por cento) do valor do salário-mínimo vigente; e

Art. 9º. Para ocupantes com renda acima de 10 (dez) salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas, anualmente atualizadas, sem incidência de juros, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e com parcela mensal não inferior a 30% (trinta por cento) do valor do salário-mínimo vigente.

Art. 10º. No pagamento previsto no art. 12, incisos I e II do § 1º não será considerado o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 11º. O beneficiário ficará dispensado do pagamento previsto no artigo 12 deste Decreto, se comprovar que a aquisição do imóvel ocorreu por meio de doação ou comprove o efetivo pagamento realizado integralmente à época, caso a aquisição tenha ocorrido por outra forma.



ESTADO TOCANTINS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO TOCANTINS
Av. Imperatriz, 515, Centro – Fone: (63) 3426-1348 – E-mail: administracao@saosebastiaodotocantins.to.gov.br

Art. 12º. As áreas de propriedade do poder público registradas no Cartório de Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017 e homologado pelo juiz.

Art. 13º. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 14º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal de São Sebastião do Tocantins/TO, em 07 de outubro de 2025.

Lucilene Irineu Moraes
Prefeita Municipal

Lucilene Irineu Moraes
Prefeita Municipal
CPF: 966.682.451-53