



DECRETO Nº 009, 12 de fevereiro de 2026.

Dispõe sobre os procedimentos administrativos para efetivo cumprimento da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017 de outros instrumentos normativos que regulam a Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) e a Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO TOCANTINS, Estado do Tocantins, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pela Constituição Federal e pela Lei Orgânica do Município.

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

CONSIDERANDO a autonomia municipal com ente federado, respaldada na Lei Federal n 13.465, de 11 de junho 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 intranquilidade e insegurança jurídica as famílias moradoras impossibilitadas de promoverem a titulação de suas posses;

CONSIDERANDO que a Lei Federal n 13.465, de 11 de junho 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 a existência de irregularidades implica em condição de insegurança permanente, e que, além de um direito social, a moradia regula é condição para a concretização integral de outros direitos constitucionais, em especial o da dignidade da pessoa humana e o desenvolvimento ao modo de vida da população,



DECRETA

Art. 1º FICA instituído o Programa de Regularização Fundiário denominado "REGULARIZA SÃO SEBASTIÃO", abrangendo todo território deste Município, de acordo com a Lei Federal n' 13 465 de 11 de julho de 2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018, das demais normas federais, estaduais ou municipais aplicáveis.

CAPÍTULO I

DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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

I- um representante da Secretaria Municipal de Administração, Infraestrutura Planejamento e Desenvolvimento Urbano, responsável pela análise urbanística dos processos de Reurb;

II- um representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Saneamento, responsável pela análise ambiental dos processos de Reurb;

III- um representante da Secretaria Municipal da Assistência Social, responsável pela análise social dos processos de Reurb;

IV- um representante da assessoria jurídica do Município, responsável pela análise jurídica dos processos de Reurb;

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

Art. 3º. Constituem atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

I- estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária;

II- propor a abertura dos processos de Reurb de iniciativa do município;

II- 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 ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;

IX - assessorar o (a) Prefeito (a) naquilo que disser respeito à Reurb;

X - elaborar e aprovar seu Regimento Interno;

XI- dar publicidade aos trabalhos e decisões da Comissão.

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

CAPÍTULO II

DAS FASES DA REURB

Art. 5º A tramitação e análise dos processos de regularização fundiária urbana - Reurb no âmbito municipal obedecerá às seguintes fases:

I- protocolo do requerimento da Reurb por um dos legitimados previstos na Lei Federal n 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;

III - Instauração da Reurb-;

III- notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados;

IV- processamento administrativo do projeto de regularização fundiária pela Comissão de Regularização Fundiária;

V- decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária pela autoridade competente, mediante ato formal ao qual se dará publicidade;





VI- expedição da CRF pela autoridade competente;

VII- registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

CAPÍTULO II

DO REQUERIMENTO E DA INSTAURAÇÃO DA REURE

Art. 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 (is) que compõem O núcleo urbano informal expedida (s) por Cartório de Registro de Imóveis competente;

II- croqui de localização do núcleo urbano informal, contendo, suas medidas perimetrais, área tola 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 da situação jurídica, urbanística e ambiental atual do núcleo urbano informal;

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;

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.

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.

Art. 7º. Após o protocolo, o requerimento de solicitação de instauração da Reurb será encaminhado a 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.

Art. 8º O deferimento do requerimento pela Comissão de Regularização Fundiária deverá ser homologado pelo (a) Prefeito (a) 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

Art. 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 confrontante 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.

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

§5 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 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: não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante não apresentar motivação, ainda que sumária;

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

§6 Apresentada a impugnação apenas em relação à parte da área objeto da Reurb, é facultado ad Município prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada

Art.10. 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 ser estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei n 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 ficara suspenso até 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

Art. 11. Inexistindo impugnação acerca da Reurb ou se dirimidos os conflitos, a Comissão notificará requerente da Reurb para que apresente o correspondente projeto de regularização fundiária.

Ar. 12. Protocolado o projeto de regularização fundiária, este será submetido à análise e avaliação 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.

Art. 13. O projeto de regularização fundiária a ser apresentado para análise conterá, no mínimo:

I- levantamento topográfico georeferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, que demonstrará os elementos caracterizadores do núcleo urbano informal a ser regularizado;

II- planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas ou da transcrições atingidas;

III- cópia atualizada da (s) matrícula (s) do núcleo urbano informal a regularizar expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

IV- documentos que comprovem a posse pelos ocupantes do (s) imóvel (is) a regularizar

V- projeto urbanístico;

VI- memorial descritivo;

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

VIII- estudo técnico ambiental, observando o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal n 12.651/12 quando o núcleo urbano informal for situado, total ou parcialmente, em Área de Preservação Permanente - APP, Unidade de Conservação de Uso Sustentável ou área de proteção de manancial definidas pela União, Estado ou Município.



IX- memorial descritivo das propostas de soluções para as questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso, com a indicação das medidas de mitigação contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão o Termo de Compromisso;

X- indicação do (s) instrumento (s) jurídico (s) a serem aplicados, observada a Lei Federal n 13.465/2017.

XI- Anotação Ou Registro de responsabilidade dos técnicos responsáveis por todos OS projetos e estudos apresentados para análise;

XII- Licença Ambiental emitida pelo Órgão Ambiental competente;

XIII- cópia da convenção de Condomínio, quando for o caso;

XIV- cronograma físico dos serviços compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, o qual deverá conter também previsão dos custos necessários;

XV- termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados cumprimento do cronograma físico definido no inciso anterior:

§1º O Município apresentação de outros desenhos, cálculos, documentos poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados neste artigo, esclarecimento do projeto detalhes que julgar necessário ao esclarecimento do projeto.

§2º O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar tal executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei n'13.105, de março de 2015 - Código de Processo Civil.

§3º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada 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 previsto nos incisos anteriores.

§4º Na hipótese a que se refere o parágrafo anterior, 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. 14. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:



I- a localização do núcleo urbano informal a ser regularizado, suas medidas perimetrais, área total coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

II- as unidades imobiliárias a serem regularizadas, indicando: área, medidas perimetrais confrontações, edificações existentes (com suas medidas e características), nome da via e o número da designação cadastral, quando houver;

III- as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade à regularizar;

IV -as vias de circulação existentes, as áreas destinadas ao uso público e outros equipamentos urbanos incluindo compensações quando for caso, com indicação de área, medidas perimetrais confrontantes;

V- as eventuais áreas já usucapidas:

VI- a localização de cursos d'água (dormentes e correntes), nascentes mananciais, expressiva e outras indicações topográficas relevantes:

VII- a indicação de faixas não edificáveis existentes, devidamente cotadas, conforme estabelecidas pela legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, faixas sanitárias, entre outras);

VIII- o quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto com as proporções (área total do núcleo informal, área total dos lotes a regularizar, área verde, área de equipamentos comunitários, área destinadas à circulação, áreas remanescentes, entre outras coisas do gênero);

IX- as medidas de adequação para correção das desconformidades ambientais e de risco, quando necessárias:

X as medidas necessárias a adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura relocação de edificações, quando necessárias;

XI- o (s) projeto (os) das obras de infraestrutura essenciais, quando ainda não implantadas.

§1º Os projetos apresentados para análise somente serão aceitos quando legíveis, na escala que se fizer necessária para a perfeita compreensão do Projeto e de acordo com as normas usuais de desenho estabelecidas pela ABNT.



§2º Quando a Reurb for implementada em etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do núcleo urbano informal a se regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 15. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I- a identificação do núcleo urbano informal objeto da Reurb com sua localização, medida perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

II- a descrição técnica das unidades imobiliárias a serem regularizadas com suas medidas perimetrais área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra, além da designação do seu ocupante;

III- a descrição das vias de circulação existentes ou projetadas que componham o núcleo urbanos informal;

IV- a descrição das áreas destinadas ao uso público, com suas medidas perimetrais, área, coordenada georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização;

V- a descrição dos equipamentos urbanos comunitários existentes e dos serviços públicos e de utilidade pública que integraram o domínio público com o registro da regularização;

VI- quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO E EMISSÃO DA CRF

Art. 16. A decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária se dar 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.

Art. 17. Aprovado o projeto de regularização fundiária, o Município emitirá a Certidão d. Regularização Fundiária -CRF, que conterà, no mínimo:

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 possível

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.

Art. 18. Emitida a CRF, no caso da Reurb-E, deverá o requerente apresentar o projeto de regularização fundiária aprovado juntamente com a CRF ao oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. 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 atenda as condições:

I - Não possua renda familiar mensal superior a três salários mínimos e meio;

II- Utilize o imóvel como única moradia ou como meio lícito de subsistência.

Parágrafo Único. O Município promoverá assistência aos beneficiários considerados de baixa renda para esclarecimentos e facilitação na preparação da documentação necessária para a regularização e consequente registro imobiliário, por meio do Departamento Jurídico do Município

Art. 20. A classificação quanto ao tipo de regularização fundiária, se de interesse social (REUB-S) ou de interesse específico (REURB-E), será feita mediante

*Avenida Imperatriz, 515 – Centro. CEP: 77.990-000, CNPJ: 00.766.733/0001-31,
Fone: (63) 999428362, administracao@saosebastiãdotocantins.to.gov.br*



análise de cada caso individualmente, por meio de apresentação de documentação pessoal do possuidor e do imóvel, conforme estipulado na Lei Complementar Municipal n 008/2020, de 22 de dezembro de 2020 e supletivamente, na legislação Federal que regulamenta a Regulação Fundiária Urbana - REURB e observada o enquadramento na Ficha de Cadastro Socioeconômico do interessado.

Art. 21. A outorga do domínio dos imóveis ocupados pelos beneficiários na regularização fundiária deve observar, em regra, os ditames do art. 16 da Lei Federal n. 13.465/17, caso em que, por se tratar de aquisição originária da propriedade, ficam isentos do recolhimento do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis "*inter vivos*" - ITBI, independentemente da modalidade de regularização se REURB-S ou REURB-E.

Art. 22. No caso de Reurb-E, a alienação poderá ser realizada por meio de doação por Lei, nos termos do art. 15, XIV da Lei Federal nº 13.465/17, ou venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei n 8.666/93, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 da Lei Federal nº 13.465/17.

Art. 23. 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.

Art. 24. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO TOCANTINS, aos doze dias do mês de fevereiro de 2026.


Lucilene Irineu Moraes
Prefeita Municipal

Lucilene Irineu Moraes
Prefeita Municipal
CPF: 966.682.451-53