



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 2.015 DE 19 DE AGOSTO DE 2024

Institui no âmbito do Município de Ribeirão do Sul, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana - REURB e dá outras providências.

SALMA APARECIDA MEROTO BEFFA, Prefeita Municipal de Ribeirão do Sul, Estado de São Paulo, no uso das suas atribuições legais e, considerando a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

Artigo 1º - Fica instituída, no âmbito do Município de Ribeirão do Sul, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana - REURB, os quais abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, disciplinados pela Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º - O Poder Executivo, a fim de fomentar a implantação das medidas da Reurb nos núcleos urbanos do Município contará com a cooperação de órgãos públicos, através de convênios ou outros instrumentos congêneres para a fiel execução do disposto nesta Lei, nos termos do artigo 22, do Decreto nº 9.310/2018.

Artigo 2º - O objetivo da REURB no âmbito do Município de Ribeirão do Sul é a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, inclusive aqueles situados no âmbito rural que serão, mediante procedimento próprio, qualificados urbanos, com a concessão do título registral aos respectivos titulares, preferencialmente à mulher.

§ 1º - A REURB considera núcleo urbano ou rural com características de urbano informal os decorrentes de parcelamento clandestinos, irregulares, ou aqueles dos quais a maioria dos ocupantes não possuem títulos de propriedade, por qualquer motivo, o que será superado pela Lei nº 13.465/17.

Artigo 3º - Constituem objetivos da REURB:

- I - 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;
- II - 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;
- III - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre a União, o Estado, o Município e a sociedade.
- V - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; e

VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.

§ 1º - Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros edilícios previstos na legislação Federal, Estadual e Municipal.

§ 2º - Os parâmetros urbanísticos previstos na legislação Federal, Estadual e Municipal serão sempre respeitados, excetuadas as situações em que sejam impraticáveis, desde que devidamente justificadas, com a apresentação de estudo de inviabilidade do cumprimento destes parâmetros.

§ 3º - Os núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais poderão ser objeto da REURB, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, que "Cria o sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências.

Artigo 4º - A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB de interesse social - REURB-S aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar seja inferior a 5 (cinco) salários-mínimos vigentes no País; e

II - REURB de interesse específico - REURB-E aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

Artigo 5º - Os procedimentos administrativos da REURB poderão ser regulamentados por Decreto Municipal em até 60 dias após a publicação desta Lei, sendo que a ausência do Decreto não impede o processamento do requerimento feito pelos legitimados.

Parágrafo único - Fica o Município de Ribeirão do Sul autorizado a celebrar Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com proprietários, incorporadores, loteadores e beneficiários, visando o cumprimento dos procedimentos de implantação da infraestrutura essencial, equipamentos públicos ou comunitários, implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, alicerçado em estudos técnicos necessários.

Artigo 6º - Poderão requerer a REURB:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V - o Ministério Público.

Parágrafo único - Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

Artigo 7º - O requerimento para instauração da REURB pelos legitimados previstos no artigo 6º desta Lei deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

a) requerimento com descrição da área a ser regularizada, bem como a indicação da modalidade de REURB;

b) documentos que comprovem a posse, tais como: contrato de compra e venda, cessão de posse, guias de pagamento de IPTU, formal de partilha, ata notarial, dentre outros;

c) RG, CPF, Registro civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge; e

d) termo de responsabilização pela veracidade das informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados.

§ 1º - Na hipótese de requerimento de regularização coletiva, através das entidades previstas no inciso II, bem como pelos órgãos públicos previstos nos incisos I, IV e V, do artigo 6º, desta Lei, será dispensada a apresentação dos documentos previstos nas letras "c" e "d" deste artigo, podendo tais documentos relativos a cada um dos beneficiários serem apresentados conjuntamente junto ao projeto de regularização fundiária.

§ 2º - Caso o requerimento seja apresentado de forma coletiva por organizações sociais, organização da sociedade civil de interesse específico, cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações com finalidade de regularização fundiária urbana, deverá ser juntado ao requerimento cópia dos atos constitutivos, atas de eleição da diretoria e cartão do CNPJ.

Artigo 8º - Após o protocolo do requerimento dos legitimados previstos no art. 6º, o Município dará prosseguimento aos procedimentos necessários, nos termos do art. 30, § 2º e art. 32, da Lei nº 13.465/2017, com a realização dos seguintes atos:

a) classificação da modalidade de REURB;

b) notificação dos proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados ou aqueles discriminados em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da REURB, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;

c) intimação do requerente para apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, o projeto de regularização fundiária; e



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

d) caso os documentos não estejam em ordem, o Município intimará o requerente para apresentar outros documentos legalmente previstos, ficando o procedimento suspenso até a sua regularização pelo interessado;

Artigo 9º - O Poder Público Municipal notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 1º - Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º - O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do processo, com a descrição que permita a identificação da área a ser titulada e seu desenho simplificado.

§ 3º - Superado o prazo previsto neste artigo, sem impugnação, prossegue-se com a Reurb.

§ 4º - Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, na forma prevista no art. 21 da Lei nº 13.465/2017.

Artigo 10 - Considera-se outorgado o consentimento mencionado no §1º do art. 31 da Lei 13.465/17, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo ocupante justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 (trinta) dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o ocupante ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel objeto da regularização fundiária.

Parágrafo único - São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I - compromisso ou recibo de compra e venda;

II - cessão de direitos e promessa de cessão;

III - pré-contrato;

IV - proposta de compra;

V - reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI - procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII - escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; e

VIII - documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 11 - O projeto de regularização fundiária deverá conter:

- 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** - 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.

§ 1º - Para quaisquer modalidades de Reurb deverá o cronograma físico previsto no inciso IX deste artigo prever o tempo máximo de até 10 (dez) anos para a sua execução.

§ 2º - Nos termos do parágrafo 2º, do art. 21, do Decreto nº 9.310/18, a elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

- I** - na hipótese prevista no art. 69, da Lei nº 13.465/2017 e,
- II** - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

§ 3º - De acordo com o grau de irregularidade no núcleo urbano informal, poderão ser dispensados os documentos previstos nos incisos III, VI, VII e VIII, do 'caput'.

Artigo 12 - Para os fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I** - sistema de abastecimento de água, coletivo ou individual;
- II** - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III** - rede de energia elétrica domiciliar; e
- IV** - soluções de drenagem, quando necessário.



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único - Em caso de imóveis situados na zona rural, poderão ser utilizadas fossas sépticas para coleta de esgoto, bem como sistema de energia solar individual para cumprimento dos requisitos previstos nos incisos II e III, respectivamente.

Artigo 13 - Na REURB-E, caberá ao Prefeito Municipal definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I - implantação dos sistemas viários, quando for o caso;
- II - implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, alicerçado em estudos técnicos necessários, quando for o caso

§ 1º - As responsabilidades de que trata o *caput* deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

Artigo 14 - A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - sua localização;
- III - a modalidade da regularização;
- IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI - a listagem contendo os nomes dos ocupantes que houverem adquirido à respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a filiação, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade.

Artigo 15 - Na regularização fundiária urbana a ser efetivada no Município de Ribeirão do Sul será utilizado o instituto jurídico que se mostrar mais adequado e oportuno à situação fática, entre aqueles previstos exemplificativamente no artigo 15, da Lei nº 13.465/2017.

Artigo 16 - Os beneficiários da REURB-S serão isentos de tributos municipais relativos à regularização fundiária.

Artigo 17 - Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º - A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

I - na Reurb-S, 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; e

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.

§ 2º - Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel.

Artigo 18 – Fica o Município autorizado a realizar procedimento administrativo de venda direta dos imóveis aos ocupantes de áreas públicas que tenham sido objeto de parcelamento devidamente reconhecido, nos termos do art. 84, da Lei nº 13.465/2017.

Parágrafo único - As áreas de propriedade do Poder Público de que trata o *caput*, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial e homologado pelo juiz, nos exatos termos do artigo 16 e seu parágrafo único, da Lei nº 13.465/2017.

Artigo 19 – Instaurado o procedimento da REURB de Imóveis Públicos e havendo demandas judiciais que versem a titularidade ou a posse, as partes envolvidas poderão requerer o sobrestamento do feito até a conclusão do procedimento administrativo.

Parágrafo único – Concluído o Processo Administrativo, com a avaliação do imóvel e forma de pagamento estabelecidas, as partes deverão noticiar ao Juízo competente, o acordo entabulado para devida homologação e extinção do feito.

Artigo 20 – Até o efetivo cumprimento do acordo firmado entre as partes, o Município manterá o domínio sobre o imóvel, reservado o direito de reaver a posse do bem, na hipótese de inadimplemento do beneficiário, salvo purgação da mora, nos termos da Lei e do Contrato.

Parágrafo único – Todos os termos do acordo, conforme previsto no parágrafo único do artigo 18, deverão ser fielmente observados tanto pelo Poder Público quanto pelo Beneficiário.

Artigo 21 - A alienação direta aos ocupantes de imóveis objeto de Reurb-E, de que trata o art. 18 desta Lei, dispensa os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666/93.

§ 1º. Para cada interessado, a venda direta de que trata este artigo poderá ser realizada apenas de dois imóveis, um residencial e um não residencial ou dois comerciais.

8

7



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º. A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer ao disposto nos artigos 22 ao 33, da Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos parágrafos 4º e 5º deste artigo.

§ 3º. Para os ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentos e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 4º. Para os ocupantes com renda familiar acima de dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

Artigo 22 - Os imóveis serão considerados de interesse específico e titulados após o adimplemento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, nos termos do artigo 84, da Lei nº 13.465/2017, a ser apurado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, a qual será constituída através de Decreto Municipal.

Parágrafo único - O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, nos termos do parágrafo 1º, do art. 11-C da Lei nº 9.636/98, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

Artigo 23 - A avaliação de bens imóveis será realizada nos termos do artigo 11-C, da Lei nº 9.636/98, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

Parágrafo único – Estabelecido o justo valor da unidade imobiliária regularizada, através de critérios objetivos e expressos, a forma de parcelamento pelo beneficiário será regulamentado, nos termos dos §§ 1º e 2º, do artigo 11-C, da Lei nº 9.636/98.

Artigo 24 - O Poder Público Municipal notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 1º. Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º. O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do processo, com a descrição que permita a identificação da área a ser titulada e seu desenho simplificado.

8



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º. Superado o prazo previsto neste artigo, sem impugnação, prossegue-se com a Reurb.

Artigo 25 - O processo administrativo previsto nesta Lei obedecerá ao procedimento seguinte:

- I - requerimento dos ocupantes;
- II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - elaboração da avaliação do preço de venda;
- IV - saneamento do processo administrativo;
- V - decisão do prefeito, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI - expedição da CRF – Certidão de Regularização Fundiária pelo Município;
- VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Artigo 26 - A titulação dos imóveis será decidida pelo Chefe do Poder Executivo com base em parecer de Comissão Municipal, constituída por Decreto e incumbida da apreciação de eventuais controvérsias acerca da comprovação dos requisitos previstos na lei Municipal e Federal.

Artigo 27 - A Comissão Municipal terá como membros:

I – 03 (três) representantes do Poder Executivo Municipal, sendo:

- a) 01 (um) Diretor de Obras e Serviços, que a presidirá;
- b) 01 (um) Procurador Jurídico;
- c) 01 (um) Representante da Departamento de Assistência e Desenvolvimento Social;

II – 02 (dois) representantes do núcleo urbano a ser regularizado.

Artigo 28 - O título de regularização fundiária será expedido em favor de pessoa física, individualmente ou em comosse.

Artigo 29 - O título de regularização fundiária conterà a qualificação completa dos beneficiários, informações acerca do processo administrativo e os dados elementares do imóvel.

Artigo 30 - Cópias dos títulos comporão livro próprio que será mantido na Prefeitura Municipal.

Artigo 31 - A aplicação desta Lei ater-se-á aos fins sociais, às exigências do bem comum e ao interesse público, sendo os casos omissos resolvidos com base na legislação de regência e, ainda, na analogia, costumes e princípios gerais de direito.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

Cidade Encanto

Artigo 32 - Fica estabelecido o prazo de 120 (cento e vinte) dias para que os interessados procurem a Prefeitura do Município de Ribeirão do Sul para cadastrar seu interesse em regularizar seu imóvel, e apresentar toda documentação necessária.

Artigo 33 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Ribeirão do Sul - (SP), 19 de agosto de 2024.

SALMA APARECIDA MEROTO BEFFA
Prefeita Municipal

Registrada e Publicada no Departamento de Administração.

ANTÔNIO WAISS
Diretor Dep. Adm