

**GABINETE DO PREFEITO
DECRETO MUNICIPAL Nº 013/2026**

Institui Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana para planejar e executar as etapas dos procedimentos administrativos de regularização fundiária urbana instaurados no âmbito do Município de Santa Filomena-PE e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Santa Filomena-PE., no uso de suas atribuições legais constantes dos incisos V, XIX e XXII, do Art. 50, da Lei Orgânica Municipal – LOM e Lei Municipal nº 425/2023;

CONSIDERANDO os termos do inciso VIII do caput do Art. 30 da Constituição Federal de 1988, definindo que compete ao Município promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº. 13.465 de 11/07/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, regulamentada pelo Decreto da Presidência da República nº. 9.310 de 15/03/2018, que instituiu as normas gerais e os procedimentos aplicáveis;

CONSIDERANDO a necessidade de efetuar o diagnóstico preliminar multidisciplinar das desconformidades jurídicas, urbanísticas, sociais e ambientais para análise de prioridades e critérios de regularização urbanística em núcleos urbanos informais;

CONSIDERANDO a obrigação do Município na proposição de medidas de intervenção urbanística, social e ambiental promovidas como obrigação de fazer ao infrator ou beneficiários;

CONSIDERANDO a necessidade de realizar nova composição dos membros da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana no âmbito municipal;

CONSIDERANDO que cabe a Chefe do Poder Executivo dispor sobre a organização e funcionamento da Administração Municipal;

DECRETA:

Art. 1º. Fica instituída a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana,



com as seguintes obrigações:

- I**- propor a regulamentação do procedimento, análise e aprovação de projetos de regularização urbanística de núcleos urbanos informais implantados no território municipal;
- II** - analisar os requerimentos de instauração de REURB, classificá-los de forma fundamentada em REURB-S ou REURB-E, nos termos do Art. 5º do Decreto da Presidência da República nº. 9.310/18;
- III**- efetuar o processamento administrativo do requerimento;
- IV** - elaborar, direta ou indiretamente, o projeto de regularização fundiária urbana;
- V** - sanear o processo administrativo;
- VI**- expedir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF cujos signatários serão o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana e o Prefeito Municipal;
- VII** - encaminhar o projeto de regularização fundiária e a CRF para o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 2º. A comissão referida no Art. 1º deste Decreto será composta por:

- 01 engenheiro;
- 01 assistente social;
- 01 Topografo ou Técnico em topografica;
- 01 advogado;
- 05 Auxiliares.

Parágrafo Único. Os servidores público serão indicados, por ato específico, pelo Chefe do Poder Executivo Municipal e serão, preferencialmente, concursados efetivos.

Art. 3º. A coordenação e organização da comissão será exercida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, sendo o servidor indicado por seu respectivo dirigente, podendo requerer informações e documentos diretamente de órgãos da Administração Direta ou Indireta e delegar atribuições aos seus membros.

Art. 4º. A prestação de serviço da comissão instituída por este Decreto será prioritária, de relevante interesse público e não remunerada.

Art. 5º. A Comissão terá, para cada REURB instaurada, prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias para cumprir as obrigações previstas no Art.1º deste Decreto, prorrogável por igual período mediante justificativa.

Art. 6º. A Comissão será responsável pela regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e regularização fundiária de interesse específico (REURB-E), obedecendo às normas gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (LREURB), em áreas situadas dentro do município a serem demarcadas e estabelecidas por Portaria formulada pela referida Comissão e ratificada por Decreto Executivo Municipal.

Art. 7º. O chefe do poder Executivo Municipal será o coordenador Geral desta

comissão ao qual lhe competirá:

Art. 8º. Incumbe ao Coordenador da Comissão:

I- iniciar procedimento de demarcação urbanística nas áreas especificadas por Portaria;

II- instruir e decidir os processos de demarcação urbanística;

III- lavrar o Auto de Demarcação Urbanística, se necessário;

IV- encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

V- responder as impugnações ao Auto de Demarcação Urbanística notificadas pelo Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis ou por terceiro interessado;

VI- instruir e decidir as propostas de alteração do Auto de Demarcação Urbanística, lavrando o respectivo apostilamento;

VII- após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, para fins de cadastro de áreas, providenciar:

a) anotações em seus cadastros;

b) comunicação à Secretaria Municipal de Administração e Finanças, à Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente e à Assessoria Jurídica ou Procuradoria do Município;

VIII- requerer pareceres ou aprovações de quaisquer órgãos ambientais ou urbanísticos, de qualquer ente federativo; e

IX- promover quaisquer atos necessários, que não sejam atribuição exclusiva de outrem por força de lei, para o processamento e conclusão da REURB, em todas as situações previstas na LREURB.

Parágrafo único. As demais portarias, que não tratem especificadamente da aprovação do projeto de regularização fundiária, prescindem da expedição de decreto.

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 9º. A legitimação fundiária deverá obedecer especialmente aos critérios dos arts. 23 e 24 da LREURB.

§ 1º. Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:



I- o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II- o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III- em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º. Ocorrendo alguma das hipóteses do § 1º, aplicar-se-á o disposto no art. 9º deste Decreto.

§ 3º. A execução da REURB-S independe da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias (art. 13, § 2º, LREURB).

Art. 10º. A legitimação fundiária constitui modo de aquisição originário da propriedade, ficando reconhecido expressamente que, após o registro do título de legitimação fundiária no competente Cartório de Registro de Imóveis, nenhum tributo incidente sobre o imóvel objeto da REURB, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente àquela data, poderá ser cobrado pelo município.

§ 1º. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-S terão isenção total de IPTU, desde que se enquadrem na hipóteses definidas na lei 13.465/2017, bem como terão isenção quanto aos demais tributos estritamente relativos ao imóvel objeto da REURB, relativos a fatos geradores tributários ocorridos anteriormente ao registro especificado no *caput*, nos termos da legislação municipal.

§ 2º. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-E deverão recolher previamente todos os tributos municipais relativos ao imóvel objeto da REURB, promovendo a quitação integral de tais débitos, ressalvados demais casos de suspensão da exigibilidade, extinção ou exclusão do crédito tributário.

§ 3º. Não impedem a REURB-E a existência de débitos para com o Fisco Municipal estranhos ao imóvel objeto da REURB.

Art. 11º. Os interessados na legitimação fundiária deverão apresentar os seguintes documentos:

a) prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, nos termos do art. 11, inc. VIII, da LREURB.

b) certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, mediante busca pelo indicador real e pessoal, positiva ou negativa da propriedade;



c) cópia autenticada da carteira de identidade e CPF do beneficiário e, se for casado, do respectivo cônjuge;

d) certidão de nascimento atualizada do beneficiário, se solteiro; ou, certidão de casamento atualizada do beneficiário, se casado, separado ou divorciado; ou, certidão de casamento atualizada acompanhada da certidão de óbito, se viúvo.

e) declaração de residência com firma reconhecida do beneficiário ou cópia autenticada ou original de comprovante de residência.

f) certidão negativa de débito municipal referente especificadamente ao imóvel objeto da REURB, apenas para os beneficiários da REURB-E.

§ 1º. Para cumprimento do inc. I, constitui meio de prova a apresentação de contrato, recibo ou qualquer documento realizado entre o posseiro ou posseiros anteriores e o atual posseiro, pretense beneficiário, observando-se que:

I- os beneficiários da REURB-E, deverão obrigatoriamente registrar no 1º Tabelionato de Notas e Registros de /Santa Filomena-PE., toda a cadeia sucessória de contratos, recibos ou outros documentos firmados entre o possuidor e anterior proprietário ou possuidor, devendo, para comprovação deste requisito, apresentar a certidão de ato praticado referente ao aludido registro; e,

II- os beneficiários da REURB-S ficam dispensados de tal registro, devendo apenas apresentar original ou cópia autenticada dos documentos de que tratam este dispositivo.

§ 2º. A fim de preencher os requisitos necessários à aquisição plena e definitiva da propriedade do imóvel objeto de REURB, os herdeiros do proprietário registral ou do anterior possuidor, ou os adquirentes do imóvel por ato *inter vivos*, deverão apresentar todos os documentos anteriores que comprovem o seu tempo de posse, bem como o de seus antecessores, considerando tais posses de modo conjunto para fins de legitimação fundiária (*accessio possessionis* e *sucessio possessionis*), nos termos do arts. 1.207, 1.242 e 1.243 da Lei Federal nº 10.406/02 – Código Civil.

§ 3º. Constituem meios de prova acessórios e complementares daquele constante no § 1º, dentre outros, os comprovantes do pagamento do IPTU, certidões da prefeitura municipal, comprovantes de pagamento de água, luz e telefone, que, de modo expresse, remetam ao endereço do imóvel a ser objeto da legitimação fundiária.

§ 4º. Para efeitos do inc. II:

I- a certidão positiva da propriedade:

a) se emitida em nome de terceira pessoa, especificando que o proprietário registral

é diferente do pretense beneficiário, aquele deverá ser notificado para, se quiser, impugnar no prazo comum de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 20 da LREURB.

b) se emitida em nome do próprio beneficiário, ao invés da emissão do título de legitimação fundiária, emitir-se-á apenas o memorial descritivo, para que este promova a retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, observadas as demais exigências legais, caso em que o beneficiário deverá pagar a taxa pelos serviços técnicos, na forma da legislação municipal.

II- a certidão negativa de propriedade servirá como prova negativa da propriedade registral de terceiro.

§ 5º. Para efeitos do inc. V, a declaração de residência apresentada por apenas um dos beneficiários, quando casados, faz presumir que o seu cônjuge reside com o declarante, devendo tal fato constar do título de legitimação fundiária.

§ 6º. Para efeitos do inc. VI, a existência de débitos tributários ou de outra natureza em nome do beneficiário, que não diga respeito diretamente com o imóvel objeto de REURB, não impede a concessão da legitimação fundiária.

§ 7º. Para aqueles que se enquadrarem na REURB-S, não se exigirá a certidão de débitos municipais.

Art. 12º. Os requisitos exigidos por este Decreto poderão ter sua comprovação corroborada por outros meios de prova admitidos em direito, sendo que, em se tratando de prova testemunhal, esta deverá ser apresentada por declaração com firma reconhecida, assinada, por, no mínimo, 3 pessoas.

Art. 13º. Em se verificando fraude ou falsificação de documentos, informar-se-á imediatamente o Ministério Público.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14º. Para os fins de cumprimento deste Decreto, consideram-se:

I- Título de legitimação fundiária: o documento público, parte integrante da CRF, expedido pelo Município de Santa Filomena/PE, que comprova a legitimação fundiária em favor das pessoas enquadradas como beneficiárias da REURB e compõe título hábil ao registro predial, cujo modelo será estabelecido por Portaria da Comissão;

II- Beneficiário: aquele que será favorecido pela regularização fundiária, recebendo título de legitimação fundiária ou outro título de domínio, desde que comprove a sua qualidade de “ocupante”, nos termos do art. 11, inc. VIII, da LREURB;

§ 1º. Do título de legitimação fundiária deverá conter apenas beneficiários



constantes da lista existente em Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 2º. A fim de facilitar o trabalho do Cartório de Registro de Imóveis competente, o título de legitimação fundiária deverá conter a qualificação pessoal dos beneficiários e a descrição completa do imóvel regularizado com todos os elementos exigidos pela Lei Federal nº 6.015/73, devendo, preferencialmente, utilizar os mesmos padrões e estilo de redação empregados pela serventia extrajudicial para a confecção das matrículas dos imóveis.

§ 3º. Para a promoção do registro dos títulos de legitimação fundiária será entregue por meio eletrônico ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com os documentos da REURB, documento digital (.doc ou docx.), em que constarão todos os elementos do título.

Art. 15º. A Comissão poderá firmar convênio com o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis competente para facilitar os serviços de REURB, para mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro de IPTU, celeridade na expedição de certidões, utilização de espaço junto a órgão público ou à unidade de serviço cartorária, ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre a Comissão e o delegatário dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

Art. 16º. Se algum imóvel, cuja área do bairro ou gleba em que se encontre for objeto de REURB, tiver matrícula própria, a parte poderá realizar a regularização de seu imóvel mediante a retificação dos dados da sua matrícula e posterior abertura da nova matrícula, pelo sistema geodésico, servindo o memorial descritivo como instrumento hábil para tanto, observando-se as demais normas legais, não tendo, neste caso, qualquer isenção legal de custas ou emolumentos cartorários nem se enquadrando na REURB.

Art. 17º. Tratando-se de imóvel público, de titularidade do Município, a REURB poderá ser realizada mediante legitimação fundiária, pela expedição de CRF e respectivo título; ou, a critério e conveniência do município, mediante doação, concessão de direito real de uso, ou, ainda, compra e venda, comprometendo-se o município a outorgar tais direitos reais por meio de escritura pública, na forma da lei e às expensas do interessado.

Art. 18º. O procedimento licitatório e a contratação dos profissionais da área de engenharia, topografia, urbanística, e demais assemelhados, será realizado exclusivamente através da Administração Pública Municipal, não podendo a Comissão estabelecer quaisquer regras referente tal demanda.

Art. 19º. O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado REURB INOMINADA, na forma e sob os critérios do art. 69 da LREURB.

Art. 20º. A Comissão, ou os profissionais que atuarem para a concessão da REURB, deverão realizar estudos para verificar a existência de eventuais áreas particulares, as quais seus titulares não estiverem empregando finalidade particular ou não estejam atendendo à



função pública, para que se viabilize eventual desapropriação por interesse social ou sob outra modalidade.

§ 1º. Os terrenos urbanos que se encontrem abandonados, especialmente aqueles cuja área não esteja murada ou cercada, serão contabilizados e listados para fins de realização de eventual desapropriação, conforme descrito no *caput*.

§ 2º. Os terrenos urbanos que, mesmo que não estejam sendo utilizados para moradia ou comércio, permaneçam sendo conservados pelos seus proprietários, ainda que para fins meramente especulativos, em respeito ao direito de propriedade privada, não serão objeto da lista citada no § 1º.

Art. 21º. Os casos omissos serão decididos pela Comissão.

Art. 22º. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Santa Filomena (PE), em 05 de março de 2026.

PEDRO GILDEVAN COELHO MELO
Prefeito

