



MUNICÍPIO DE ALVORADA

CÂMARA MUNICIPAL DE ALVORADA

Autógrafo de Lei nº 1.383/2026, de 05 de Outubro de 2026.

“Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e de Interesse Específico no Município de Alvorada do Tocantins/TO, institui e consolida o Programa Municipal REGULARIZA ALVORADA, cria a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana, disciplina procedimentos, instrumentos, critérios de classificação, titulação, alienação de bens públicos municipais em REURB, revoga as Leis Municipais nº 1.268/2022 e nº 1.368/2026, e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ALVORADA, ESTADO DO TOCANTINS, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, faz saber que o Plenário da Câmara Municipal, Aprovou e eu, Prefeita sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído e consolidado, no âmbito do Município de Alvorada do Tocantins/TO, o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana denominado “REGULARIZA ALVORADA”, destinado à execução da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S e da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E.

Art. 2º O Programa REGULARIZA ALVORADA será executado em conformidade com a Constituição Federal, a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, o Decreto Federal nº 9.310, de 15

de março de 2018, a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015, a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei Orgânica Municipal, a legislação urbanística, ambiental, tributária e patrimonial aplicável, bem como as normas regulamentares municipais.

Art. 3º A Regularização Fundiária Urbana – REURB tem por finalidade incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, observados, entre outros, os seguintes objetivos:

I – identificar os núcleos urbanos informais passíveis de regularização;

II – organizar a ocupação urbana e assegurar a melhoria das condições urbanísticas, ambientais, sociais e jurídicas;

III – constituir unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano;

IV – conferir direitos reais aos ocupantes, sempre que preenchidos os requisitos legais;

V – ampliar o acesso à terra urbanizada, especialmente pela população de baixa renda;

VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições adequadas de vida;

VII – promover a função social da propriedade e da cidade;

VIII – estimular a solução consensual de conflitos;

IX – prevenir a formação de novos núcleos urbanos informais;

X – dar publicidade, transparência e segurança jurídica aos procedimentos administrativos.

Art. 4º Para os fins desta Lei, aplicam-se as definições previstas na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018, especialmente as seguintes:

I – núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua

implantação ou regularização;

II – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo de ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação, a presença de equipamentos públicos e comunitários, a infraestrutura existente e outras circunstâncias avaliadas pelo Município;

III – REURB-S: regularização fundiária urbana de interesse social, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados por ato do Poder Executivo Municipal;

IV – REURB-E: regularização fundiária urbana de interesse específico, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda, ou aos casos não enquadrados como REURB-S;

V – CRF: Certidão de Regularização Fundiária, ato administrativo de aprovação da regularização fundiária urbana, que acompanha o projeto aprovado e os documentos necessários ao registro imobiliário;

VI – legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB, observados os requisitos da legislação federal;

VII – legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título que reconhece a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em propriedade na forma da legislação federal;

VIII – justo valor: valor devido pelo ocupante em caso de aquisição onerosa de direito real sobre bem público municipal em REURB-E, apurado mediante avaliação administrativa, nos termos desta Lei e de regulamento.

Art. 5º A REURB poderá abranger núcleo urbano informal total ou parcialmente, podendo ser executada por etapas, desde que cada etapa seja tecnicamente delimitada e permita adequada análise urbanística, ambiental, social, jurídica e registral.

Art. 6º A inexistência de legislação urbanística específica, de zoneamento especial ou de regulamentação complementar não impede a instauração, o processamento, a aprovação e o registro da REURB, observada a legislação federal aplicável.

Art. 7º A REURB não será utilizada para legitimar ocupações recentes, incentivar novas invasões, dispensar indevidamente responsabilidades de loteadores, incorporadores ou responsáveis pela formação do núcleo informal, nem afastar a apuração de responsabilidade civil, administrativa, ambiental, urbanística ou criminal, quando cabível.

CAPÍTULO II

DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 8º Fica criada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Alvorada/TO, órgão colegiado de natureza técnica, consultiva, instrutória e propositiva, responsável por conduzir, instruir, analisar e acompanhar os procedimentos administrativos de REURB no âmbito municipal.

Art. 9º A Comissão será instituída e nomeada por Decreto da Prefeita Municipal, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a recondução.

§ 1º O decreto de nomeação indicará os membros titulares, os respectivos suplentes, a presidência, a secretaria executiva e, quando necessário, a coordenação técnica dos trabalhos.

§ 2º A substituição de membro titular ou suplente durante o mandato será feita por decreto, sem alteração do prazo final do mandato da Comissão.

§ 3º A participação na Comissão será considerada serviço público relevante e não ensejará remuneração adicional, gratificação ou vantagem pecuniária, salvo se houver lei municipal específica em sentido diverso.

Art. 10. A Comissão será composta, preferencialmente, por 7 (sete) membros titulares e 7 (sete) suplentes, observada a seguinte representação mínima:

I – 1 (um) representante da área de planejamento urbano, infraestrutura, obras, habitação ou regularização fundiária;

II – 1 (um) profissional ou representante técnico da área de engenharia civil, arquitetura, urbanismo, topografia, georreferenciamento ou área técnica correlata;

III – 1 (um) representante da área ambiental;

IV – 1 (um) representante da área de assistência social, habitação ou desenvolvimento social;

V – 1 (um) representante da Procuradoria-Geral do Município ou da assessoria jurídica municipal;

VI – 1 (um) representante da área de cadastro imobiliário, tributos, patrimônio ou arrecadação municipal;

VII – 1 (um) representante da área de administração, planejamento, controle interno ou finanças.

§ 1º A composição da Comissão poderá ser ajustada por decreto, conforme a estrutura administrativa vigente, desde que preservada a representação técnica mínima necessária à análise urbanística, ambiental, social, jurídica, patrimonial e cadastral.

§ 2º Poderão integrar a Comissão servidores efetivos, ocupantes de cargos em comissão, secretários municipais, agentes políticos e demais agentes públicos municipais que exerçam funções relacionadas à matéria.

§ 3º Empresas contratadas, consultores, profissionais externos, representantes de cartórios, concessionárias de serviços públicos, órgãos estaduais ou federais, entidades privadas, associações de moradores e demais interessados poderão ser convidados para prestar informações ou apoio técnico, sem direito a voto e sem atribuição decisória.

Art. 11. Compete à Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana:

I – propor áreas prioritárias para regularização fundiária;

II – instruir e conduzir os processos administrativos de REURB;

III – realizar ou coordenar o levantamento preliminar dos núcleos urbanos informais;

IV – analisar requerimentos de instauração da REURB;

V – propor a classificação da modalidade da REURB, mediante relatório fundamentado;

VI – coordenar o cadastramento dos ocupantes;

VII – analisar a documentação urbanística, ambiental, social, jurídica, cadastral, fiscal e patrimonial;

VIII – promover ou acompanhar as buscas necessárias para identificação da titularidade dominial dos imóveis;

IX – providenciar, acompanhar ou supervisionar as notificações dos titulares de domínio, confrontantes, responsáveis pela implantação do núcleo informal e terceiros interessados;

X – promover, quando cabível, tentativas de composição extrajudicial de conflitos;

XI – solicitar informações, documentos, estudos, laudos, levantamentos, certidões e manifestações técnicas aos órgãos municipais competentes;

XII – elaborar relatório técnico conclusivo, recomendando a aprovação, complementação, suspensão, divisão em etapas ou indeferimento do procedimento;

XIII – auxiliar a autoridade competente na elaboração da decisão final e na emissão da CRF;

XIV – acompanhar o cumprimento de termos de compromisso, cronogramas de infraestrutura e medidas urbanísticas, ambientais e sociais;

XV – propor modelos padronizados de requerimentos, cadastros, notificações, relatórios, decisões, termos de compromisso, instrumentos de titulação e CRF;

XVI – dar publicidade aos atos essenciais, preservados os dados pessoais protegidos por lei;

XVII – exercer outras atribuições previstas em regulamento.

Art. 12. A Comissão poderá deliberar com a presença da maioria absoluta de seus membros e decidirá por maioria simples dos presentes, salvo disposição regulamentar diversa.

§ 1º Em caso de empate, caberá voto de desempate ao Presidente da Comissão.

§ 2º As reuniões deverão ser registradas em ata, com indicação dos presentes, matérias analisadas, deliberações, encaminhamentos e eventuais votos divergentes.

§ 3º As deliberações da Comissão possuem natureza técnica, instrutória e opinativa, não substituindo a decisão administrativa final da autoridade competente.

Art. 13. É impedido de atuar no processo de REURB o membro da Comissão que:

I – tenha interesse direto ou indireto na área ou unidade imobiliária objeto da regularização;

II – seja ocupante, possuidor, proprietário, confrontante ou beneficiário direto do núcleo em análise;

III – tenha parentesco, até o terceiro grau, com interessado direto no procedimento;

IV – tenha atuado, em caráter privado, na implantação, comercialização, intermediação, defesa ou oposição ao núcleo objeto da REURB;

V – esteja em situação que comprometa a imparcialidade da análise.

Parágrafo único. O impedimento deverá ser declarado pelo próprio membro ou arguido por interessado, cabendo à Comissão deliberar sobre o afastamento no processo específico.

CAPÍTULO III

DOS LEGITIMADOS E DA INSTAURAÇÃO DA REURB

Art. 14. Poderão requerer a instauração da REURB:

I – o Município de Alvorada/TO, de ofício, diretamente ou por meio de seus órgãos e entidades;

II – a União, o Estado do Tocantins, o Distrito Federal e suas entidades da administração indireta;

III – os beneficiários, individual ou coletivamente;

IV – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público e demais associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

V – proprietários de imóveis ou terrenos, loteadores ou incorporadores;

VI – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

VII – o Ministério Público;

VIII – outros legitimados admitidos pela legislação federal.

§ 1º O requerimento de instauração da REURB por proprietários, loteadores, incorporadores ou sucessores que tenham dado causa à formação do núcleo urbano informal não os eximirá de responsabilidades administrativas, civis, ambientais, urbanísticas ou criminais.

§ 2º O Município poderá instaurar a REURB de ofício, mediante decisão fundamentada da Prefeita Municipal ou da autoridade por ela delegada.

Art. 15. O requerimento de instauração da REURB será protocolado junto ao órgão municipal competente e deverá conter, sempre que possível:

I – identificação do requerente e comprovação de sua legitimidade;

II – indicação do núcleo urbano informal a ser regularizado;

III – delimitação preliminar da área;

IV – croqui, planta, mapa, imagem, memorial ou outro elemento que permita a localização do núcleo;

V – informações sobre o tempo aproximado da ocupação;

VI – indicação preliminar dos ocupantes ou moradores, quando disponível;

VII – indicação preliminar da modalidade pretendida, REURB-S ou REURB-E, sem prejuízo da classificação definitiva pelo Município;

VIII – documentos que demonstrem a posse, ocupação, aquisição, cessão, promessa de compra e venda, recibos, contas de consumo, cadastros públicos ou outros elementos relacionados às unidades imobiliárias, quando disponíveis;

IX – certidão de matrícula, transcrição ou informação registral do imóvel, quando existente ou identificável;

X – demais documentos definidos em regulamento.

§ 1º A ausência de matrícula ou transcrição previamente identificada não impedirá a instauração da REURB, cabendo ao Município promover ou coordenar as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis atingidos.

§ 2º A exigência de comprovação de implantação do núcleo urbano informal até 22 de dezembro de 2016 não constitui requisito geral para a instauração de toda e qualquer modalidade de REURB, aplicando-se apenas aos instrumentos jurídicos e hipóteses em que a legislação federal expressamente exigir esse marco temporal, especialmente a legitimação fundiária e a venda direta prevista na legislação federal.

§ 3º O Município poderá solicitar complementação documental ao requerente, sem prejuízo da continuidade dos atos preparatórios necessários ao diagnóstico do núcleo.

Art. 16. Recebido o requerimento, a Comissão promoverá análise preliminar e emitirá despacho de:

I – instauração da REURB;

II – solicitação de complementação documental;

III – encaminhamento a outro órgão competente;

IV – indeferimento preliminar fundamentado, quando manifestamente incabível o pedido.

Art. 17. Instaurada a REURB, o Município deverá classificar e fixar, no prazo legal, uma das modalidades da regularização fundiária, ou indeferir fundamentadamente o requerimento.

Parágrafo único. A classificação da modalidade será feita por núcleo urbano informal, por parcela do núcleo ou por etapa tecnicamente delimitada, e não exclusivamente por análise isolada de cada ocupante, sem prejuízo do cadastro individual dos beneficiários.

CAPÍTULO IV

DAS FASES DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 18. O procedimento administrativo da REURB observará, preferencialmente, as seguintes fases:

I – instauração de ofício ou mediante requerimento de legitimado;

II – autuação e abertura de processo administrativo próprio;

III – análise preliminar do núcleo urbano informal;

IV – levantamento da situação jurídica, urbanística, ambiental, social, cadastral, fiscal e patrimonial;

V – realização ou complementação do cadastro dos ocupantes;

VI – classificação da modalidade da REURB;

VII – realização das buscas necessárias para identificação da titularidade dominial;

VIII – notificação dos titulares de domínio, confrontantes, responsáveis pela implantação do núcleo e terceiros interessados;

IX – análise de impugnações e tentativa de composição extrajudicial de conflitos, quando cabível;

X – elaboração, análise e aprovação do projeto de regularização fundiária;

XI – definição dos responsáveis por obras, serviços, medidas de mitigação, compensações e eventuais reassentamentos;

XII – celebração de termo de compromisso, quando necessário;

XIII – decisão final da autoridade competente;

XIV – expedição da CRF;

XV – apresentação da CRF e do projeto aprovado ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

XVI – acompanhamento do registro e da abertura das matrículas;

XVII – entrega dos títulos aos beneficiários, quando cabível;

XVIII – acompanhamento posterior das obrigações urbanísticas, ambientais, sociais e financeiras.

Art. 19. O procedimento poderá ser dividido em etapas, fases ou setores, sempre que a divisão for necessária ou conveniente para viabilizar a análise técnica, solucionar impugnações, separar áreas com restrições ambientais ou de risco, ou permitir o registro parcial do núcleo.

Art. 20. O Município poderá utilizar procedimento de demarcação urbanística, quando adequado, mas a demarcação não constitui condição obrigatória para o processamento e a efetivação da REURB.

CAPÍTULO V

DAS NOTIFICAÇÕES, IMPUGNAÇÕES E SOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONFLITOS

Art. 21. Instaurada a REURB, o Município promoverá a notificação dos titulares de domínio, dos confrontantes, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal e dos terceiros

eventualmente interessados, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º A notificação será realizada por via postal, com aviso de recebimento, no endereço constante da matrícula, transcrição, cadastro municipal, base pública ou outro endereço identificado no processo.

§ 2º A notificação também poderá ser realizada pessoalmente por servidor público designado, por meio eletrônico quando houver concordância ou previsão normativa, ou por edital, nos casos de não localização, recusa de recebimento, endereço incerto, titularidade não identificada ou pluralidade indeterminada de interessados.

§ 3º O edital deverá conter descrição resumida do núcleo urbano informal, identificação da área, prazo para manifestação e advertência quanto aos efeitos da ausência de impugnação.

§ 4º A ausência de manifestação será interpretada como concordância com a REURB, sem prejuízo dos direitos de terceiros de boa-fé nos limites da legislação aplicável.

Art. 22. Havendo impugnação, a Comissão analisará sua pertinência e poderá:

- I – promover tentativa de composição extrajudicial;
- II – solicitar documentos ou esclarecimentos às partes;
- III – propor alteração do projeto ou da delimitação da área;
- IV – recomendar o prosseguimento da REURB quanto à parcela não impugnada;
- V – recomendar a suspensão parcial ou total do procedimento;
- VI – recomendar o indeferimento da impugnação, mediante fundamentação.

Art. 23. O Município poderá rejeitar impugnação manifestamente infundada por decisão fundamentada, especialmente quando:

- I – não indicar, de forma plausível, onde e de que modo a REURB afetaria direito do impugnante;

II – não apresentar motivação mínima;

III – versar sobre matéria estranha ao procedimento;

IV – tiver finalidade meramente protelatória;

V – contrariar documentação registral, técnica ou administrativa inequívoca constante dos autos.

Parágrafo único. Da decisão que rejeitar a impugnação caberá recurso administrativo no prazo de 15 (quinze) dias, contado da ciência do interessado.

Art. 24. Apresentada impugnação apenas sobre parte da área, o Município poderá prosseguir com a REURB em relação à parcela não impugnada, desde que tecnicamente possível.

Art. 25. O Município poderá criar, por decreto, câmara, núcleo ou procedimento de prevenção e resolução administrativa de conflitos relacionados à REURB, podendo celebrar convênios com o Tribunal de Justiça, Ministério Público, Defensoria Pública, cartórios, universidades, órgãos públicos, câmaras privadas de mediação e entidades da sociedade civil.

§ 1º A mediação observará a Lei Federal nº 13.140/2015 e as normas regulamentares aplicáveis.

§ 2º Havendo acordo, será reduzido a termo e integrado ao processo administrativo.

§ 3º Não sendo possível a composição, o processo poderá prosseguir, ser ajustado, ser suspenso ou ser parcialmente extinto, conforme a natureza do conflito e os limites da legislação federal.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 26. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo, quando aplicável:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado;

II – planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando 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, quando for o caso;

IX – indicação dos instrumentos jurídicos de titulação aplicáveis;

X – cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver;

XI – termo de compromisso assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico, quando necessário;

XII – cadastro dos ocupantes e indicação das unidades imobiliárias, quando cabível;

XIII – manifestação, autorização, licença ou aprovação ambiental do órgão competente, quando exigida pela legislação ambiental e conforme as características do núcleo;

XIV – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT dos responsáveis técnicos, quando exigível;

XV – outros documentos definidos em regulamento ou solicitados fundamentadamente pela Comissão.

§ 1º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente

habilitado, observada a dispensa de ART ou RRT quando admitida pela legislação federal para servidor ou empregado público responsável técnico.

§ 2º Na REURB-S, o Município poderá elaborar, custear ou contratar os projetos, estudos, cadastros e documentos técnicos necessários, de acordo com a disponibilidade orçamentária e administrativa.

§ 3º Na REURB-E, os custos dos projetos, estudos, levantamentos, infraestrutura, medidas de mitigação, compensações, registro e demais despesas poderão ser atribuídos aos beneficiários, responsáveis pela implantação do núcleo, proprietários, loteadores, incorporadores ou demais interessados, conforme decisão fundamentada.

§ 4º O Município poderá exigir documentos complementares necessários ao esclarecimento técnico, jurídico, ambiental, urbanístico ou registral do projeto.

Art. 27. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I – as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes ou projetadas;

II – as unidades imobiliárias a serem regularizadas, com suas características, área, confrontações, localização, logradouro e designação cadastral, quando houver;

III – as quadras, lotes, frações ideais ou unidades autônomas, quando aplicável;

IV – as vias de circulação, áreas destinadas ao uso público, equipamentos urbanos e comunitários;

V – as eventuais áreas já usucapidas ou tituladas;

VI – as áreas de preservação permanente, unidades de conservação, áreas de risco, faixas não edificáveis, faixas de domínio, servidões, cursos d'água, nascentes, mananciais, redes de infraestrutura e demais restrições incidentes;

VII – as medidas necessárias à correção das desconformidades urbanísticas, ambientais e de risco;

VIII – as medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e realocação de edificações, quando necessárias;

IX – as obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

X – outros requisitos definidos em regulamento.

Art. 28. Considera-se infraestrutura essencial, para fins desta Lei:

I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II – sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III – rede de energia elétrica domiciliar;

IV – soluções de drenagem, quando necessárias;

V – sistema viário compatível com a realidade do núcleo;

VI – outros equipamentos definidos pelo Município conforme as necessidades locais e características do núcleo.

Art. 29. Na regularização de núcleo urbano informal que já possua infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais, obras ou serviços a executar, poderá ser dispensado o cronograma físico e o termo de compromisso correspondente.

Parágrafo único. Nessa hipótese, a CRF indicará que o núcleo regularizado já possui infraestrutura essencial suficiente ou que não existem obras, compensações ou serviços pendentes como condição para o registro.

CAPÍTULO VII

DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DA EXPEDIÇÃO DA CRF

Art. 30. A aprovação municipal da REURB compreende a aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, quando o Município possuir órgão ambiental capacitado, a aprovação ambiental.

§ 1º Quando o Município não dispuser de capacidade técnica para análise ambiental específica, poderá solicitar manifestação, anuência, apoio ou aprovação do órgão ambiental estadual competente.

§ 2º Os estudos técnicos ambientais serão exigidos somente quando necessários, especialmente nas parcelas situadas em área de preservação permanente, unidade de conservação de uso sustentável, área de proteção de manancial ou outra área ambientalmente protegida.

§ 3º A parte do núcleo não atingida por restrição ambiental, área de risco ou impugnação poderá ser aprovada e registrada separadamente, quando tecnicamente possível.

Art. 31. A decisão final de aprovação da REURB será proferida pela Prefeita Municipal ou por autoridade administrativa formalmente delegada, mediante ato fundamentado e com publicidade.

Art. 32. O pronunciamento da autoridade competente deverá:

I – aprovar o projeto de regularização fundiária;

II – indicar a modalidade da REURB;

III – indicar as intervenções, obras, serviços, compensações e medidas de mitigação a serem executadas, quando houver;

IV – definir os responsáveis pelo cumprimento das obrigações;

V – indicar os instrumentos jurídicos de titulação aplicáveis;

VI – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais, quando cabível;

VII – autorizar a expedição da CRF;

VIII – determinar as providências necessárias ao registro imobiliário.

Art. 33. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF será expedida pelo Município e conterá, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano informal regularizado;

II – a localização;

III – a modalidade da regularização;

IV – a área total e, quando possível, o número de unidades regularizadas;

V – as responsabilidades pelas obras e serviços constantes do cronograma, quando houver;

VI – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VII – a listagem dos ocupantes que houverem adquirido direitos reais, quando aplicável, com qualificação exigida pela legislação registral;

VIII – o projeto de regularização fundiária aprovado;

IX – o termo de compromisso relativo à execução das obras, serviços ou compensações, quando houver;

X – demais documentos necessários ao registro.

Art. 34. O registro da CRF e do projeto aprovado será requerido diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis competente, independentemente de determinação judicial ou manifestação do Ministério Público, observada a legislação federal.

Art. 35. Caberá ao Município, ao requerente ou ao responsável definido no processo providenciar documentos complementares, vias adicionais, certidões, plantas, memoriais ou ajustes solicitados pelo Cartório de Registro de Imóveis, desde que compatíveis com a legislação aplicável.

CAPÍTULO VIII

DAS MODALIDADES DE REURB E DO CRITÉRIO DE BAIXA RENDA

Art. 36. A REURB compreende as seguintes modalidades:

I – REURB-S, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados por ato do Poder Executivo Municipal;

II – REURB-E, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda ou não enquadrados na hipótese do inciso I.

Art. 37. Para fins de enquadramento em REURB-S, considera-se população de baixa renda a família ou pessoa natural cuja renda familiar mensal não seja superior a 2 (dois) salários mínimos.

§ 1º O critério de renda será apurado preferencialmente por meio de cadastro socioeconômico, documentos apresentados pelo interessado, bases públicas disponíveis, visitas técnicas ou relatório social.

§ 2º O Município poderá adotar critérios complementares de vulnerabilidade social, desde que fundamentados em relatório técnico e compatíveis com a legislação federal.

§ 3º A declaração de baixa renda não afasta a possibilidade de revisão administrativa em caso de fraude, omissão, falsidade documental ou alteração relevante da realidade cadastral antes da titulação.

Art. 38. A classificação da modalidade da REURB deverá considerar a situação predominante do núcleo urbano informal, de parcela do núcleo ou da etapa tecnicamente delimitada, mediante análise social, urbanística, ambiental, jurídica e cadastral.

§ 1º O cadastro individual dos ocupantes será utilizado para identificação dos beneficiários, verificação de requisitos, escolha do instrumento jurídico adequado e prevenção de fraudes.

§ 2º A existência de ocupantes que não se enquadrem como baixa renda não impede, por si só, a classificação do núcleo, parcela ou etapa como REURB-S, desde que demonstrada a predominância de população de baixa renda.

§ 3º O Município poderá, mediante decisão fundamentada, classificar partes distintas de um mesmo núcleo em modalidades diversas, quando houver diferenças sociais, econômicas, jurídicas,

urbanísticas ou patrimoniais relevantes.

Art. 39. A classificação da modalidade da REURB tem por finalidade principal identificar os responsáveis pela implantação ou adequação da infraestrutura essencial, reconhecer o direito à gratuidade de custas e emolumentos registrares nos casos previstos na legislação federal e orientar a escolha dos instrumentos jurídicos adequados.

CAPÍTULO IX

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DE REGULARIZAÇÃO E TITULAÇÃO

Art. 40. Poderão ser empregados no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros instrumentos admitidos pela legislação federal:

I – legitimação fundiária;

II – legitimação de posse;

III – usucapião;

IV – desapropriação em favor dos possuidores;

V – arrecadação de bem vago;

VI – consórcio imobiliário;

VII – desapropriação por interesse social;

VIII – direito de preempção;

IX – transferência do direito de construir;

X – intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular;

XI – alienação de imóvel público diretamente ao seu ocupante, quando juridicamente admitida;

XII – concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII – concessão de direito real de uso;

XIV – doação, exclusivamente quando juridicamente cabível e observados os requisitos legais;

XV – compra e venda;

XVI – condomínio urbano simples;

XVII – direito real de laje;

XVIII – outros instrumentos previstos em lei.

Art. 41. A escolha do instrumento jurídico de titulação deverá ser fundamentada no processo administrativo, considerando:

I – a modalidade da REURB;

II – a titularidade da área;

III – a data e as características da ocupação;

IV – a natureza pública ou privada do imóvel;

V – a existência de litígio, ônus, gravames, indisponibilidades ou restrições;

VI – o interesse social ou específico da regularização;

VII – a existência de ocupação residencial, mista, institucional, comercial ou de interesse público;

VIII – a legislação federal, estadual e municipal aplicável.

Art. 42. A legitimação fundiária somente será utilizada quando preenchidos os requisitos da legislação federal, especialmente quanto à existência do núcleo urbano informal consolidado no marco temporal legalmente exigido.

Art. 43. A legitimação de posse não será aplicada a imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público, observada a legislação federal.

Art. 44. A doação de imóveis ou direitos reais no âmbito da REURB somente será admitida em hipóteses juridicamente autorizadas, devidamente fundamentadas, compatíveis com o interesse público, a legislação patrimonial, a legislação de licitações e contratos, a legislação fiscal e as normas de responsabilidade na gestão pública.

Parágrafo único. A doação não será utilizada como regra geral para a REURB-E sobre bem público municipal quando a legislação federal exigir o pagamento do justo valor.

CAPÍTULO X

DA REGULARIZAÇÃO EM BENS PÚBLICOS MUNICIPAIS E DO JUSTO VALOR NA REURB-E

Art. 45. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, quando titular do domínio, a promover a constituição, transferência, concessão ou alienação de direitos reais sobre bens públicos municipais inseridos em processos de REURB-S ou REURB-E, observados o interesse público, a legislação federal, esta Lei, o regulamento municipal, a avaliação administrativa e a decisão fundamentada em processo próprio.

§ 1º A autorização prevista no caput possui caráter geral para os processos de REURB aprovados nos termos desta Lei, sem prejuízo da necessidade de individualização do núcleo, das unidades, dos beneficiários e do instrumento jurídico aplicável.

§ 2º A alienação ou constituição de direito real deverá observar a afetação do bem, sua natureza dominical ou de uso especial, eventual necessidade de desafetação, a finalidade urbanística da regularização e as exigências registrais aplicáveis.

§ 3º Áreas indispensáveis ao sistema viário, equipamentos públicos, áreas institucionais, áreas verdes, áreas de preservação permanente não regularizáveis, áreas de risco não mitigável e demais áreas incompatíveis com titulação individual deverão receber destinação compatível com o interesse público.

Art. 46. Na REURB-S promovida sobre bem público municipal, a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderá ser gratuita, em ato único ou por instrumento próprio, conforme a legislação federal e a decisão administrativa de aprovação da REURB.

Art. 47. Na REURB-E promovida sobre bem público municipal, havendo solução consensual e sendo juridicamente cabível a aquisição de direito real pelo particular, a transferência ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

Art. 48. Para fins desta Lei, o justo valor da unidade imobiliária em REURB-E será apurado mediante avaliação administrativa, que considerará o valor do terreno ou da fração de terreno atribuível à unidade regularizada, desconsiderando:

I – o valor das acessões e benfeitorias realizadas pelo ocupante;

II – a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias;

III – investimentos comprovadamente realizados pelo próprio ocupante na edificação ou melhoria privada da unidade.

§ 1º A avaliação poderá utilizar, isolada ou conjuntamente, os seguintes elementos:

I – valor venal territorial constante do cadastro imobiliário municipal;

II – planta genérica de valores;

III – laudo de avaliação elaborado por comissão, servidor habilitado ou profissional contratado;

IV – valor de mercado da terra nua urbana ou do terreno sem benfeitorias;

V – localização, infraestrutura existente, metragem, destinação e características urbanísticas da unidade;

VI – restrições urbanísticas, ambientais, administrativas ou registrais incidentes;

VII – parâmetros técnicos previstos em regulamento.

§ 2º O regulamento poderá estabelecer metodologia simplificada de avaliação para núcleos ou setores, desde que preserve a motivação técnica, a isonomia entre ocupantes em situação equivalente e a compatibilidade com o conceito de justo valor.

§ 3º O valor apurado deverá constar do processo administrativo e ser comunicado ao ocupante antes da formalização do instrumento de aquisição.

§ 4º O ocupante poderá apresentar impugnação ao valor no prazo de 15 (quinze) dias, contado da ciência, acompanhada de justificativa e documentos técnicos, quando houver.

Art. 49. O pagamento do justo valor em REURB-E poderá ser realizado:

I – à vista;

II – de forma parcelada, nos termos desta Lei e do regulamento.

§ 1º O parcelamento poderá ser concedido em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, corrigidas anualmente por índice oficial adotado pelo Município.

§ 2º O regulamento poderá fixar entrada mínima, número máximo de parcelas, valor mínimo de parcela, data de vencimento, forma de atualização, hipóteses de vencimento antecipado, encargos por atraso e procedimentos de cobrança.

§ 3º A entrada, quando exigida, incidirá sobre o justo valor da aquisição, e não sobre o valor integral da avaliação do imóvel com benfeitorias.

§ 4º As parcelas não poderão ter valor meramente simbólico e deverão observar a capacidade administrativa de cobrança, o interesse público e a razoabilidade econômica da alienação.

§ 5º O atraso no pagamento poderá acarretar multa, juros, correção monetária, inscrição em dívida ativa, protesto, cobrança administrativa ou judicial e demais medidas previstas em regulamento e no instrumento firmado.

Art. 50. O instrumento de alienação ou constituição de direito real em REURB-E deverá conter, conforme o caso:

I – identificação do processo administrativo de REURB;

II – identificação da unidade imobiliária;

III – identificação e qualificação do beneficiário;

IV – valor da aquisição;

V – forma de pagamento;

VI – cláusula resolutiva ou condição de extinção em caso de inadimplemento, fraude, desvio de finalidade ou descumprimento de obrigações essenciais;

VII – vedação de transferência sem anuência do Município enquanto não quitado o preço, quando aplicável;

VIII – responsabilidade pelo pagamento de tributos, tarifas, despesas, custas e emolumentos não alcançados por gratuidade legal;

IX – obrigação de conexão às redes públicas disponíveis de água, esgoto, energia ou outros serviços, quando exigível;

X – demais cláusulas definidas em regulamento.

Art. 51. A transferência definitiva do domínio pleno em REURB-E poderá ficar condicionada à quitação integral do justo valor, salvo se o Município optar por registro com cláusula resolutiva, garantia real, condição de reversão ou outro mecanismo jurídico de proteção do interesse público.

Art. 52. Os valores arrecadados com alienações, concessões ou constituição onerosa de direitos reais em REURB-E serão destinados preferencialmente a ações de regularização fundiária, habitação, infraestrutura urbana, saneamento, georreferenciamento, cadastro territorial, modernização administrativa, custeio de projetos e investimentos urbanos vinculados ao interesse público municipal.

CAPÍTULO XI

DO REGIME TRIBUTÁRIO, CUSTAS, EMOLUMENTOS E DESPESAS

Art. 53. A não incidência, isenção ou gratuidade de tributos, custas e emolumentos observará a Constituição Federal, a legislação federal, estadual e municipal aplicável.

Art. 54. Não haverá incidência de ITBI quando o instrumento utilizado na REURB configurar aquisição originária de propriedade, nos termos da legislação federal.

§ 1º A não incidência prevista no caput não se aplica automaticamente a toda e qualquer modalidade de REURB, devendo ser analisada conforme a natureza jurídica do instrumento de titulação adotado.

§ 2º Nas transmissões derivadas, onerosas ou gratuitas, o ITBI, as isenções e demais tributos municipais observarão a legislação tributária municipal específica.

§ 3º Eventual concessão de isenção, remissão, anistia ou benefício tributário municipal dependerá de lei específica e do atendimento das exigências da legislação financeira e de responsabilidade fiscal.

Art. 55. Na REURB-S, os atos registrais gratuitos serão aqueles previstos na legislação federal, especialmente o primeiro registro da REURB-S, o registro da legitimação fundiária, o registro da legitimação de posse e sua conversão em propriedade, o registro da CRF e do projeto aprovado, a abertura de matrículas e os demais atos legalmente abrangidos.

Art. 56. Na REURB-E, salvo disposição legal específica em contrário, as despesas com projetos, estudos, registros, tributos, certidões, emolumentos, infraestrutura, compensações e demais custos poderão ser atribuídas aos beneficiários, responsáveis ou interessados, conforme decisão fundamentada.

CAPÍTULO XII

DA RESPONSABILIDADE POR OBRAS, INFRAESTRUTURA E MEDIDAS AMBIENTAIS

Art. 57. Na REURB-S, caberá ao Poder Público competente implementar a infraestrutura essencial, equipamentos comunitários e melhorias previstas no projeto de regularização, podendo utilizar recursos públicos, privados, convênios, parcerias, transferências, fundos, emendas, instrumentos urbanísticos e demais meios admitidos em lei.

Art. 58. Na REURB-E, o Município definirá, por ocasião da aprovação do projeto, os responsáveis pela:

- I – implantação ou adequação do sistema viário;
- II – implantação ou adequação da infraestrutura essencial;
- III – implantação de equipamentos públicos ou comunitários, quando exigível;
- IV – execução de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental;
- V – elaboração de estudos técnicos;
- VI – execução de medidas de reassentamento, quando cabíveis.

§ 1º As responsabilidades poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E, proprietários, loteadores, incorporadores, responsáveis pela implantação do núcleo ou demais interessados.

§ 2º Os responsáveis pelas medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com o Município, como condição para aprovação da REURB-E, quando necessário.

Art. 59. Para aprovação de REURB em áreas de risco geotécnico, de inundação ou de outros riscos especificados em lei, deverão ser realizados estudos técnicos destinados a verificar a possibilidade de eliminação, correção ou administração do risco.

§ 1º Quando o risco puder ser eliminado, corrigido ou administrado, a aprovação da REURB ficará condicionada à implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos, salvo hipótese de execução por etapas ou mediante termo de compromisso.

§ 2º Na REURB-S que envolva áreas de risco que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá adotar medidas para realocação dos ocupantes, observada a disponibilidade de políticas públicas e recursos.

CAPÍTULO XIII

DA PROTEÇÃO DE DADOS, PUBLICIDADE E CONTROLE

Art. 60. Os procedimentos de REURB observarão os princípios da publicidade, transparência, eficiência, motivação, segurança jurídica, interesse público, proteção da confiança, participação dos interessados e proteção de dados pessoais.

Art. 61. O Município dará publicidade aos atos essenciais da REURB, especialmente:

I – instauração do procedimento;

II – edital de notificação, quando houver;

III – classificação da modalidade;

IV – aprovação do projeto;

V – expedição da CRF;

VI – atos de interesse geral.

§ 1º A publicidade deverá preservar dados pessoais sensíveis, documentos pessoais, informações fiscais, dados protegidos por sigilo e demais informações sujeitas à proteção legal.

§ 2º A listagem de beneficiários poderá ser divulgada na medida necessária à transparência, controle social, registro imobiliário e finalidade pública da REURB, observada a legislação de proteção de dados.

Art. 62. A prestação de informação falsa, omissão dolosa, fraude documental, simulação de

posse, falsidade ideológica ou qualquer conduta destinada à obtenção indevida de benefício poderá acarretar:

- I – exclusão do interessado do procedimento;
- II – anulação do título, quando cabível;
- III – rescisão do instrumento firmado;
- IV – cobrança de valores devidos;
- V – comunicação aos órgãos de controle e persecução penal;
- VI – responsabilização civil, administrativa e criminal.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS SOBRE ÁREAS PÚBLICAS DE OUTROS ENTES

Art. 63. A REURB incidente sobre área da União, do Estado do Tocantins, de autarquias, fundações, empresas públicas, sociedades de economia mista ou outros entes públicos dependerá da participação, anuência, delegação, transferência, autorização ou procedimento próprio do ente titular, conforme a legislação aplicável.

Art. 64. Quando o núcleo urbano informal abranger área pública estadual ou federal, o Município poderá celebrar convênios, termos de cooperação, acordos, protocolos de intenções ou instrumentos congêneres para viabilizar a regularização fundiária.

Art. 65. A presente Lei não autoriza a alienação de bens pertencentes a outros entes federativos sem a manifestação do respectivo titular do domínio.

CAPÍTULO XV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 66. Os processos administrativos de regularização fundiária em curso na data de publicação desta Lei poderão ser aproveitados, adequados e saneados conforme as disposições ora estabelecidas, preservados os atos válidos e compatíveis com a legislação federal.

Art. 67. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana deverá ser nomeada por decreto no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da publicação desta Lei.

Art. 68. O Poder Executivo regulamentará esta Lei por Decreto, especialmente quanto:

I – ao funcionamento da Comissão;

II – ao fluxo processual;

III – aos modelos de requerimentos, cadastros, notificações, decisões, termos de compromisso, instrumentos de titulação e CRF;

IV – à metodologia de avaliação do justo valor;

V – às regras de parcelamento e cobrança;

VI – à tramitação eletrônica ou física dos processos;

VII – aos critérios de priorização dos núcleos;

VIII – aos procedimentos de publicidade, participação social e proteção de dados;

IX – às competências específicas de cada órgão municipal.

Art. 69. Até a edição do novo regulamento, os atos normativos municipais anteriores poderão ser aplicados apenas de forma subsidiária e naquilo que não conflitarem com esta Lei, com a legislação federal vigente e com os princípios da Administração Pública.

Parágrafo único. O Poder Executivo deverá revisar, substituir ou revogar expressamente os regulamentos e atos administrativos incompatíveis com esta Lei, especialmente o Decreto Municipal nº

133/2021 e os atos de composição de comissão anteriormente editados.

Art. 70. Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar convênios, termos de cooperação, acordos de cooperação técnica, contratos, parcerias, termos de colaboração, termos de fomento, instrumentos congêneres e ajustes administrativos necessários à execução do Programa REGULARIZA ALVORADA, observada a legislação aplicável.

Art. 71. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias, podendo ser suplementadas, se necessário, observada a legislação orçamentária, financeira e de responsabilidade fiscal.

Art. 72. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 73. Ficam revogadas:

I – a Lei Municipal nº 1.268, de 30 de junho de 2022;

II – a Lei Municipal nº 1.368, de 1º de junho de 2026;

III – as disposições municipais em contrário.

Gabinete da Presidência da Câmara Municipal de Alvorada, Estado do Tocantins, aos 05 (cinco) dias do mês de Outubro de 2026.

Douglas Mengoni da Silva - Presidente

Documento eletrônico assinado conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas ICP-Brasil, por:

 Signatário 023.***.***-** - DOUGLAS
rio(a): MENGONI DA SILVA
Data e 05/10/2026 21:21:43
Hora:



A autenticidade desse documento pode ser verificada através do QRcode ao lado ou pelo endereço <https://alvorada.to.leg.br/validar/documento/versao2/5a9e573d-cc54-11ef-83b6-66fa4288fab2/58951305-c119-11f1-a2ff-66fa42>

88fab2