



PREFEITURA DE UNIÃO DOS PALMARES
GABINETE DO PREFEITO
R. Mal. Deodoro da Fonseca, Centro, CEP 57800-000
Fone (82) 99191-8668 - gabinete@uniaodospalmares.al.gov.br

DECRETO Nº 035, DE 30 DE ABRIL DE 2025.

DISPÕE SOBRE O PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE NÚCLEOS URBANOS DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE UNIÃO DOS PALMARES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DE UNIÃO DOS PALMARES, ALAGOAS, no uso da atribuição que lhe confere a Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 - Lei de Regularização Fundiária Rural e Urbana e no Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

DECRETA:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Decreto regulamenta a Lei Federal nº 13.465/2017 - Lei de Regularização Fundiária e estabelece os procedimentos aplicáveis aos processos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Município de União dos Palmares.

Art. 2º A regularização fundiária tem por objetivo conferir segurança jurídica aos ocupantes legítimos, por meio da expedição da certidão de regularização fundiária, após análise técnica e jurídica.

Art. 3º Constituem objetivos da Reurb:

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano do Município de União dos Palmares e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, a fim de priorizar a permanência nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado e a sociedade;



PREFEITURA DE UNIÃO DOS PALMARES
GABINETE DO PREFEITO

R. Mal. Deodoro da Fonseca, Centro, CEP 57800-000
Fone (82) 99191-8668 - gabinete@uniaodospalmares.al.gov.br

- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo do Município de União dos Palmares;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 4º Compete à Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos, órgão responsável pela política urbana, a função de coordenar os procedimentos de regularização fundiária instaurados conforme este decreto, com apoio dos Departamentos de Arrecadação, Engenharia, Procuradoria Geral e Controladoria Geral, cuja competência é:

- I - receber o requerimento de instauração de Reurb;
- II - distribuir atribuições para condução e execução dos procedimentos de Reurb entre os órgãos responsáveis pela política de habitação e pela política urbana;
- III - confirmar a classificação e definir o perímetro do núcleo urbano a ser regularizado, ou indeferir o pedido, fundamentadamente;
- IV - emitir posicionamento técnico quanto à instauração do processo de Reurb;
- V - coordenar a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária - PRF - em casos de Reurb de Interesse Social - Reurb-S;

Art. 5º Para fins de aplicação deste decreto, considera-se:

- I - **núcleo urbano**: assentamento humano inserido dentro dos limites do Município, constituído por imóveis com semelhantes características jurídicas, sociais, urbanísticas e ambientais;
- II - **núcleo urbano informal**: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes;
- III - **núcleo urbano informal consolidado**: formado por áreas ocupadas há pelo menos cinco anos da data do requerimento de Reurb, cujas características urbanísticas e edílicas indiquem a irreversibilidade do assentamento, especialmente considerando as vias de circulação, equipamentos públicos, serviços públicos e eventuais condicionantes ou impedimentos à ocupação;
- IV - **áreas de interesse social**: classificadas nos termos da Lei.

CAPÍTULO II DO REQUERIMENTO DE REURB E SEU PROCESSAMENTO

Art. 6º São legitimados para requerer a Reurb:





PREFEITURA DE UNIÃO DOS PALMARES
GABINETE DO PREFEITO

R. Mal. Deodoro da Fonseca, Centro, CEP 57800-000
Fone (82) 99191-8668 - gabinete@uniaodospalmares.al.gov.br

I – a União, o Estado e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II – os 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 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.

§ 1º O requerimento de Reurb deverá ser dirigido ao Chefe do Executivo Municipal que irá despachar à Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos.

§ 2º O requerimento de Reurb deverá ser realizado acompanhado de documentação necessária, conforme modelo constante do anexo I.

§ 3º Ainda que realizado individualmente ou por parte dos beneficiários, o requerimento para o procedimento da Reurb deverá englobar todo o núcleo urbano em que estejam inseridos os imóveis os quais se pretende regularizar.

Art. 7º O (A) interessado(a) deverá protocolar os seguintes documentos:

I – Requerimento padrão (modelo anexo);

II – Cópia do RG e CPF do(a) requerente;

III – Comprovante de residência;

IV – Planta baixa e memorial descritivo do imóvel, assinado por profissional habilitado, exceto para imóveis de até 70 m² (setenta metros quadrados), dispensável;

V – Certidão negativa de matrícula ou certidão atualizada do cartório de registro de imóveis;

VI – Comprovante de ocupação (ex.: contas de luz, água, declaração de vizinhos);

VII – Declaração de não regularização anterior do imóvel;

VIII – Outros documentos que se fizerem necessários para comprovação da posse mansa e pacífica.

Parágrafo único. Os documentos em desacordo serão devolvidos para complementação no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de arquivamento

Art. 8º Recebido o requerimento de Reurb, a Secretaria Municipal de Planejamento deverá, no prazo máximo de cento e oitenta dias:

I – confirmar a classificação da modalidade de Reurb;

II – definir o perímetro do núcleo urbano a ser regularizado;

III – indeferir o pedido, fundamentadamente, quando for o caso.

§ 1º O requerimento de Reurb será indeferido sumariamente nas seguintes hipóteses:



PREFEITURA DE UNIÃO DOS PALMARES
GABINETE DO PREFEITO

R. Mal. Deodoro da Fonseca, Centro, CEP 57800-000
Fone (82) 99191-8668 - gabinete@uniaodospalmares.al.gov.br

- I – constatado o tempo de ocupação do núcleo urbano informal, consideradas suas características urbanísticas e edilícias, inferior a 5 (cinco) anos;
- II – constatada a possibilidade de resolver o feito apenas por meio de licenciamento ou regularização de parcelamento do solo ou de edificação;
- III – constatado que o requerimento não se enquadra na modalidade de Reurb.

§ 2º A ausência de manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento no prazo previsto no *caput* implica a automática classificação da modalidade indicada pelo requerente, sem prejuízo de futura revisão da classificação.

§ 3º O requerente poderá recorrer da decisão de classificação ou de indeferimento no prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da decisão.

§ 4º A instauração do processo de Reurb-S deverá considerar a priorização e a disponibilidade orçamentárias, os requisitos legais e o planejamento técnico.

§ 5º A priorização da instauração do processo na Reurb-S obedecerá aos critérios de ausência de infraestrutura, maior precariedade habitacional, menor renda familiar e maior tempo de ocupação do núcleo urbano informal consolidado.

Art. 8º Uma vez classificada a modalidade de Reurb, a Secretaria de Planejamento emitirá posicionamento técnico e notificará os proprietários da área, os proprietários de terrenos confrontantes, os loteadores e eventuais terceiros interessados para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, conforme procedimento disposto no art. 31 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º A notificação prevista no *caput* fica dispensada para aqueles que tenham anuído expressamente, desde que os documentos sejam juntados no momento da instauração do processo.

§ 2º A ausência de manifestação dentro do prazo legal será interpretada como concordância com o seguimento do processo de Reurb.

Art. 9º Havendo impugnação, o órgão responsável poderá considerá-la infundada e rejeitá-la fundamentadamente, dando seguimento à Reurb.

§ 1º Caso a impugnação tenha sido apresentada em relação à parte da área, o órgão responsável poderá prosseguir com a regularização fundiária da parte não impugnada.

§ 2º O impugnante poderá apresentar recurso contra a decisão que rejeitou a impugnação, no prazo de 10 dias, contados da notificação da decisão.

§ 3º Não cabe recurso contra matéria já decidida no mesmo processo em sede recursal, salvo em razão de fato novo ou não considerado anteriormente.

§ 4º Acatada a impugnação, os autos ficarão sobrestados pelo prazo de 2 (dois) anos até que a lide seja resolvida no âmbito do Poder Judiciário local ou extrajudicialmente.

Art. 10 Não havendo nenhum impeditivo ao prosseguimento do processo de Reurb, a Secretaria Municipal de Planejamento encaminhará o processo para o





PREFEITURA DE UNIÃO DOS PALMARES
GABINETE DO PREFEITO

R. Mal. Deodoro da Fonseca, Centro, CEP 57800-000
Fone (82) 99191-8668 - gabinete@uniaodospalmares.al.gov.br

Departamento de Arrecadação e Fiscalização para verificação da situação cadastral e tributária do imóvel.

Parágrafo único. Havendo dívida tributária incidente sobre o imóvel, o processo ficará sobrestado até que o Requerente regularize.

Art. 11 Saneado o processo no Departamento de Arrecadação, este seguirá para o Departamento de Engenharia que ficará responsável e poderá adotar os procedimentos de vistorias e confrontação da área, conforme julgar necessário, devendo ser elaborado, quando necessário, o Plano de Regularização Fundiária, conforme o disposto na Lei Federal nº 13.465/2017.

Parágrafo único. A elaboração do PRF será dispensada nas seguintes hipóteses:
I – regularização fundiária de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente à publicação da Lei Federal nº 6.766/1979;
II – núcleo urbano regularizado, com parcelamento do solo registrado no registro de imóveis, em que a titulação dos ocupantes se encontre pendente.

Art. 12 Concluídos os trabalhos pelo Departamento de Engenharia, o Chefe do Poder Executivo, após oitiva da Procuradoria Geral e da Controladoria Geral, conferirá o procedimento, realizando o saneamento do processo.

Art. 13 O ato de aprovação do processo administrativo da Reurb será efetivado pelo Chefe do Poder Executivo.

§ 1º A decisão referida no caput conterá:

I – aprovação do PRF;

II – identificação e declaração dos beneficiários e do direito real a ser conferido;

III – indicação das obras de intervenção e medidas compensatórias a serem executadas pelo responsável, conforme o caso.

§ 2º Aprovado o Reurb, será expedida a Certidão de Regularização Fundiária – CRF, que terá o conteúdo previsto no art. 41 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 3º A CRF deverá ser acompanhada de cópia do PRF aprovado, quando for o caso, e da documentação a ele anexa.

Art. 14 O direito real a ser conferido aos beneficiários da Reurb poderá ser instituído por qualquer dos instrumentos de titulação previstos na legislação.

Parágrafo único. A titulação de direitos reais deverá ser concedida preferencialmente em nome da mulher.

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO DE REURB-S SIMPLIFICADA

Art. 15 A Reurb de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente à publicação da Lei Federal nº 6.766/1979, com parcelamento implantado e





PREFEITURA DE UNIÃO DOS PALMARES
GABINETE DO PREFEITO

R. Mal. Deodoro da Fonseca, Centro, CEP 57800-000
Fone (82) 99191-8668 - gabinete@uniaodospalmares.al.gov.br

integrado à cidade, poderá ser realizada por procedimento simplificado, nos termos do art. 69 da Lei Federal nº 13.465/ 2017.

Parágrafo único. Para Reurb simplificada, o requerente deverá apresentar requerimento à Secretaria de Planejamento, em formulário modelo (Anexo I), acompanhado de memorial descritivo georreferenciado e planta do perímetro do núcleo urbano com demonstração das matrículas atingidas.

Art. 16 Caberá ao Departamento de Engenharia avaliar a correspondência entre a gleba parcelada e a situação fática da área para o deferimento do requerimento de Reurb-S simplificada.

Art. 17 Deferido o requerimento de Reurb simplificada, a Secretaria de Planejamento, juntamente com o Departamento de Engenharia deverá:

I – elaborar o projeto de parcelamento do solo do núcleo a ser regularizado;

II – emitir documento atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

Art. 18 Caso o requerimento de Reurb simplificada envolva também a titulação dos ocupantes, será emitida CRF pela Secretaria Municipal de Planejamento contendo a listagem dos beneficiários dos direitos reais conferidos, para fins de registro junto ao cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. Caberá, também, à Secretaria de Planejamento encaminhar a planta de parcelamento aprovada para registro junto ao cartório de registro de imóveis, juntamente com a CRF e listagem dos beneficiários, quando for o caso.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19 Os casos omissos serão analisados e dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo.

Art. 20 Os processos administrativos de Regularização Fundiária em trâmite, por não observar este decreto, serão arquivados, após a notificação do interessado que poderá renovar o pedido nos termos do art. 7º deste normativo.

Art. 21 Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

União dos Palmares, 30 de abril de 2025.

JOSÉ IRAN MENEZES DA SILVA JUNIOR
Prefeito

Publicado ____/____/____

