



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

P. 93.186/25

DECRETO Nº 18.607, DE 11 DE JULHO DE 2.025

Outorga efeito normativo ao parecer jurídico de 12 de junho de 2.025, exarado nos autos do Processo Administrativo nº 93.186/25.

A PREFEITA MUNICIPAL DE BAURU, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 51 da Lei Orgânica do Município de Bauru, e nos termos do § 2º, do art. 12, do Decreto Municipal nº 15.700, de 12 de novembro de 2.021,

DECRETA

Art. 1º Fica outorgado efeito normativo ao parecer jurídico de 12 de junho de 2.025, exarado nos autos do Processo Administrativo nº 93.186/25, aprovado pelo Diretor da Procuradoria Geral e pelo Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos.

Art. 2º Referido Parecer Normativo é parte integrante do presente Decreto.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Bauru, 11 de julho de 2.025.

SUÉLLEN SILVA ROSIM
PREFEITA MUNICIPAL

VÍTOR JOÃO DE FREITAS COSTA
SECRETÁRIO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

Registrado na Diretora de Documentos Públicos da Prefeitura, na mesma data

GUSTAVO LOPES PEREIRA
DIRETOR DE DOCUMENTOS PÚBLICOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA: REURB. REQUISITO. DIREITO URBANÍSTICO E AMBIENTAL.

À DIRETORA DA PIUA.

PARECER JURÍDICO NORMATIVO

I – RELATÓRIO

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) representa um conjunto de poderes administrativos que, em nome do princípio da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade, criará, alterará ou extinguirá direitos de propriedade em prol da regularização.

Este parecer normativo visa uniformizar as questões relativas a REURB, com base na Lei nº 13.465/2017, bem como outros atos normativos pertinentes.

Para isso, esclarecer-se-á o que segue:

- *As questões relativas ao marco temporal;*
- *As questões à situação jurídica em relação as desconformidades urbanísticas e ambientais;*
- *As legislações ambientais nas esferas Federal, Estadual e Municipal permitem a regularização do empreendimento;*
- *Análise das Leis 6.766/79 (Parcelamento Federal) e 2.339/82 (Parcelamento do Município de Bauru);*
- *Sobre as obrigações do requerente e da Prefeitura frente a regularização e a Lei 13.465/17, a depender do tipo de Reurb;*
- *Outras questões pertinentes para a solicitação de regularização.*

II - PRELIMINARMENTE

II.A – DO MARCO TEMPORAL

A Reurb volta-se ao passado. A Lei nos termos do art. 11, §1º, da Lei nº 13.465/2017, a regularização permite que se flexibilize as normas. Para evitar flexibilizações fraudulentas, as quais fogem dos parâmetros legais, a Lei limita o período em que poderá ser aplicada.

Vejamos o marco escolhido pela Lei da Reurb que, conseqüentemente, é anterior a sua publicação (art. 9º, §2º):

§2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Dessa forma, uma vez respeitado o marco – até 22 de dezembro de 2016 -, passa-se a análise do ordenamento jurídico atingido.

III – DAS RAZÕES DE FATO E DIREITO

III.A – DA REURB

A regularização de uma área é matéria complexa e demanda o estudo conjunto de diversas frentes. Por isso, é notória a participação a presença de outras secretarias envolvidas, a exemplo da Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Bem-estar Animal, Secretaria Municipal de Infraestrutura, entre outras.

Em que se pese sua dificuldade conceitual, compete a esta Procuradoria traçar os liames jurídicos da regularização, ainda que envolva outras medidas além das meramente judiciais.

Com isso, emprestamos as palavras do Promotor de Justiça de Bauru, Sr. Henrique Ribeiro Varonez, da 3º Promotor de Justiça de Bauru, proferidas nos autos de Ação Civil Pública nº 1008636-16.2023.8.26.0071 sobre as medidas essenciais:

As medidas jurídicas correspondem especialmente à solução dos problemas dominiais, referentes às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação. É o aspecto da falta de um “documento” que dê a plena propriedade ao beneficiário direto da Reurb.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

As **medidas urbanísticas** dizem respeito às soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infraestrutura essencial (calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água), decorrentes dos loteamentos implantados sem atendimento das normas legais. A realocação de moradias por estarem em locais sujeitos a desmoronamento, enchentes, em locais contaminados, insalubres, entre outros, também entra nesse aspecto.

As **medidas ambientais** buscam superar o problema dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente, especialmente em áreas de preservação permanente às margens de cursos d'água.

As **medidas sociais**, por sua vez, dizem respeito às soluções dadas à população beneficiária da Reurb, especialmente nas ocupações por famílias de baixa renda (mas não excluindo as demais populações), de forma a permitir o exercício digno do direito à moradia e à cidadania, proporcionando-lhe qualidade de vida.

Além das referidas medidas, discute-se em qual núcleo urbano a Reurb poderá ser aplicada: se núcleo urbano informal (NUI) ou se núcleo urbano informal consolidado (NUIC).

Em que se pese a discussão doutrinária, a lei não limita a um tipo de núcleo urbano. É possível, portanto, aplicar as duas espécies de núcleo informal (NUI e NUIC). Com base nos arts. 9º e 11º, ambos da Lei nº 13.465/2017, tratam-se de áreas com as seguintes características:

*Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais **destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais** ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.*

§1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

*I - **núcleo urbano**: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de **área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972**, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;*

*II - **núcleo urbano informal**: aquele clandestino, **irregular** ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;*

*III - **núcleo urbano informal consolidado**: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;*

Superada a necessidade inicial de saber o conceito de núcleo informal, também deverá ser de conhecimento a modalidade de Reurb em que está pautado o trabalho de regularização. Segundo o art. 13º da Lei 13.465/17, há duas espécies:

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

*I - **Reurb de Interesse Social (Reurb-S)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e*

*II - **Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.*

A espécie de Reurb impactará diretamente nas responsabilidades afetas ao Município e aos particulares.

III.B – DA RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO E DO PARTICULAR

Em caso de Reurb-E, compete aos proprietários a promoção da regularização e de seus custos respectivos, observa-se o art. 30, inc. II e o art. 33, incs. II e III, todos da Lei em questão. Vejamos:

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

[...]

*II - **processar, analisar e aprovar** os projetos de regularização fundiária; e*



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

[...]

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.

De modo sucinto e sistemático, compete ao Município:

1. processar, analisar e aprovar os projetos; ou
2. Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto, desde que promova posteriormente cobrança aos seus beneficiários.

Lado outro, aos interessados compete:

1. contratar e custear todo o projeto de regularização.

Quanto a Reurb-S, além do conceito supramencionado em tópico anterior, o Decreto Federal nº 9.310/18, no art. 6º, determina que para ser considerado “baixa renda” precisa respeitar o seguinte limite:

Art. 6º Para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal ou distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo.

Parágrafo único. A renda familiar prevista no caput não poderá ser superior ao quádruplo do salário mínimo vigente no País.

Nesse sentido, a responsabilidade da Reurb-S, em regra, compete ao Município, conforme o art. 33, §1º, inc. I e, excepcionalmente, nos termos do § 2º, aos legitimados para requerer o pedido, todos dispositivos da Lei nº 13.465/17:

Art. 33. 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: (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

I - na Reurb-S, cabará ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

[...]

§ 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, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

Por fim, seja em uma ou outra modalidade, o Decreto-Lei nº 4.657/42 (LINDB) delimita algumas medidas que poderão ser tomadas pelo gestor para sanar tal irregularidade, sendo estas:

Art. 26. Para eliminar irregularidade, incerteza jurídica ou situação contenciosa na aplicação do direito público, inclusive no caso de expedição de licença, a autoridade administrativa poderá, após oitiva do órgão jurídico e, quando for o caso, após realização de consulta pública, e presentes razões de relevante interesse geral, celebrar compromisso com os interessados, observada a legislação aplicável, o qual só produzirá efeitos a partir de sua publicação oficial. (Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018) (Regulamento)

§ 1º O compromisso referido no caput deste artigo: (Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018)

I - buscará solução jurídica proporcional, equânime, eficiente e compatível com os interesses gerais; (Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018)

[...]

III - não poderá conferir desoneração permanente de dever ou condicionamento de direito reconhecidos por orientação geral; (Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018)

IV - deverá prever com clareza as obrigações das partes, o prazo para seu cumprimento e as sanções aplicáveis em caso de descumprimento. (Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018)



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

III.C – DAS QUESTÕES AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS

De início, os procedimentos ambientais deverão ser seguidos de acordo com as determinações da Secretaria do Meio Ambiente e Bem-Estar Animal, a qual irá elaborar o laudo e estabelecer as medidas cabíveis.

Entretanto, a título complementar, passa-se à análise das questões gerais de direito ambiental, tendo em vista que o objeto envolvido neste processo demanda especial atenção.

O parcelamento irregular, por si só, é apto a causar lesões irreparáveis à logística urbanística. Porém, aqui, também há a necessidade de se respeitar um bem difuso de uso comum do povo: o Meio Ambiente.

Art. 225 Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

§ 1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:

I – preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas;

[...]

III – definir, em todas as unidades da federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção;

Partindo-se da premissa Constitucional, destacam-se normas federais aplicáveis ao caso sobre a matéria urbanística e ambiental, sendo estas:

A) Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67 de 24 de agosto de 2001, e dá outras providências:

*Art. 10-A. Esta Lei estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal; a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos.
(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).*

Parágrafo único. Tendo como objetivo o desenvolvimento sustentável, esta Lei atenderá aos seguintes princípios: (Incluído pela Lei nº 12.727 de 2012).

[...]

IV - responsabilidade comum da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, em colaboração com a sociedade civil, na criação de políticas para a preservação e restauração da vegetação nativa e de suas funções ecológicas e sociais nas áreas urbanas e rurais; (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

B) Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências:

Art. 9º - São Instrumentos da política Nacional do Meio Ambiente:

II – o zoneamento ambiental; (Regulamento)

III - a avaliação de impactos ambientais;

IV- o licenciamento e a revisão de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras;

VI - a criação de espaços territoriais especialmente protegidos pelo Poder Público federal, estadual e municipal, tais como áreas de proteção ambiental, de relevante interesse ecológico e reservas extrativistas; (Redação dada pela Lei nº 7.804, de 1989)

C) Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências:

Art. 2o A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

programas e projetos de desenvolvimento urbano;

II – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

III – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

IV – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

V – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;

VI – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

IX – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

X – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XI – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIII – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XIV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XV – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVI – estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

XVII – tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. (Incluído pela Lei nº 13.116, de 2015)

Se a área estiver em zona rural, respeitar-se-á, ainda, o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) que, em seu art.

61, prevê:

Art. 61. Os projetos de colonização particular, quanto à metodologia, deverão ser previamente examinados pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, que inscreverá a entidade e o respectivo projeto em registro próprio. Tais projetos serão aprovados pelo Ministério da Agricultura, cujo órgão próprio coordenará a respectiva execução.

§1º Sem prévio registro da entidade colonizadora e do projeto e sem a aprovação deste, nenhuma parcela poderá ser vendida em programas particulares de colonização.

§2º O proprietário de terras próprias para a lavoura ou pecuária, interessados em loteá-las para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do órgão competente do Ministério da Agricultura ou do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, conforme o caso.

[...]

§4º Nenhum projeto de colonização particular será aprovado para gozar das vantagens desta Lei, se não consignar para a empresa colonizadora as seguintes obrigações mínimas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

- a) abertura de estradas de acesso e de penetração à área a ser colonizada;
- b) divisão dos lotes e respectivo piqueteamento, obedecendo a divisão, tanto quanto possível, ao critério de acompanhar as vertentes, partindo a sua orientação no sentido do espigão para as águas, de modo a todos os lotes possuírem água própria ou comum;
- c) manutenção de uma reserva florestal nos vértices dos espigões e nas nascentes;
- d) prestação de assistência médica e técnica aos adquirentes de lotes e aos membros de suas famílias;
- e) fomento da produção de uma determinada cultura agrícola já predominante na região ou ecologicamente aconselhada pelos técnicos do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária ou do Ministério da Agricultura;
- f) entrega de documentação legalizada e em ordem aos adquirentes de lotes.

Algumas verificações são necessárias. Deve-se apurar se o parcelamento irregular respeitou a área prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, qual seja, nos termos de seu art. 8º:

Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

§ 1º - A fração mínima de parcelamento será:

- a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados;
- b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;
- c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D.

Complementa o art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964 que:

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. (Regulamento)

§ 1º Em caso de sucessão causa mortis e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

§ 2º Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

*§ 3º No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facultem o numerário para indenizar os demais condôminos.
[...]*

§ 5º Não se aplica o disposto no caput deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007).

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007).

A conjugação dos dois artigos fornece-nos a necessidade de a área a ser reurbanizada ser inferior à FMP (fração mínima de parcelamento), a qual poderá ser consultada juntamente ao sítio eletrônico do INCRA.

Ademais, o Município verificará se ela é de “difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias”.

Entretanto, tratando-se de área rural neste Município, a análise não se limita ao INCRA. Nesse sentido, há previsões esparsas em nosso Plano Diretor (Lei nº 5631/2008) e em outras leis municipais, devendo preencher os requisitos seguintes:

A) Lei Municipal nº 5.631, de 22 de agosto de 2008, que instituiu o Plano Diretor Participativo do Município de Bauru – com as alterações da Lei Municipal nº 6.943, de 25 de julho de 2017:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 63. O parcelamento do solo na zona rural para fins de recreio dependerá de aprovação na Prefeitura Municipal atendendo as seguintes condições:

- I - módulo mínimo de 2 (dois)ha;*
- II - áreas de declive menor que 12% (doze por cento);*
- III - execução pelo loteador do sistema de abastecimento de água comunitário, o tratamento de efluentes, e eletrificação rural;*
- IV - execução pelo loteador das obras e serviços de perenização das estradas através de drenagem das águas pluviais para fora do leito carroçável, acumulando-as em terraços ou bacias de captação nas áreas marginais, abaulamento do leito carroçável, cascalhamento e outras obras que se fizerem necessárias.*

Art. 72. As Áreas de Proteção Ambiental criadas pela Lei 4.126, de 12 de setembro de 1996, e na forma de suas regulamentações e alterações ficam mantidas, conforme Mapa 05: Áreas de Interesse Ambiental em anexo, devendo o Poder Público conservá-las de forma a promover a utilização sustentável do solo dentro de seus limites, através de seus Planos de Manejo, Zoneamentos e do funcionamento adequado do Conselho Gestor, será regulamentada no prazo de um ano através de lei, a utilização das áreas das APAs.

Art. 73 - O art. 4º das Leis Municipais nº 4.704, de 18 de julho de 2.001 e nº 4.296, de 07 de abril de 1.998, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 4º - Na APA, dentro dos princípios constitucionais que regem o direito de propriedade, serão:

- I - Permitido o parcelamento para fins residenciais, desde que tenham a viabilidade demonstrada no respectivo Plano de Manejo;*
- II - Proibido o desmatamento de vegetação em estágio médio e avançado de regeneração;*
- III - Proibido o exercício de atividades potencialmente causadoras de poluição ou degradação ambiental sem o devido licenciamento ambiental e autorização do Conselho Gestor, que sempre estarão condicionados às disposições do Plano de Manejo e do zoneamento da unidade de conservação;"*

Art. 137 - No STR-B, Bacia do médio Rio Batalha, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - Os desdobros e desmembramentos nos loteamentos existentes e a ocorrência de novos parcelamentos para fins residenciais e de chácaras de recreio ficam condicionados ao respectivo Plano de Manejo;*

Parágrafo único. As diretrizes estabelecidas neste artigo farão parte integralmente na elaboração dos Planos de Manejo da Área de Proteção Ambiental Rio Batalha e de seu respectivo zoneamento.

Art. 138 - No STR-C, Bacia do baixo Rio Batalha, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - Os desdobros e desmembramentos nos loteamentos existentes e a ocorrência de novos parcelamentos para fins residenciais e de chácaras de recreio ficam condicionados a o respectivo Plano de Manejo;*

Parágrafo único. As diretrizes estabelecidas neste artigo farão parte integralmente na elaboração dos Planos de Manejo da Área de Proteção Ambiental Rio Batalha e de seu respectivo zoneamento.

Art. 139 - No SPR-D, Bacia do Água Parada de cima e Córrego Barra Grande, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - a restrição a qualquer parcelamento do solo pra fins residenciais e de chácaras de recreio;*
- II - a expansão do perímetro urbano do Distrito de Tibiriçá far-se-á condicionada a disponibilidade de água, sistema adequado de drenagem urbana e ampliação do sistema de esgotamento sanitário com tratamento;*
- III - a definição de uma faixa marginal ao longo da Rodovia Marechal Rondon - SP 300, para instalação de indústria, comércio, serviço e uso institucional, as ZICS, respeitado o lote mínimo de 1000 (mil) m²*
- IV - a revitalização da estação ferroviária, viabilizando sua ocupação;*
- V - O estudo de viabilidade da municipalização do Centro Rural de Tibiriçá;*
- VI - a criação de um distrito agroindustrial, com incentivos fiscais, econômicos, técnicos, as agroindústrias que se instalarem próximo à área urbana de Tibiriçá.*

Parágrafo Único - As diretrizes estabelecidas neste artigo farão parte integralmente na elaboração dos Planos de Manejo da Área de Proteção Ambiental Água Parada e de seu respectivo zoneamento

Art. 140 - No SPR-E, Bacia do Córrego Água Parada de Baixo, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - o impedimento de desdobros e desmembramentos nos loteamentos existentes e a ocorrência de novos loteamentos para fins residenciais e de chacara de recreio;*



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

II - a definição de uma faixa marginal ao longo da Rodovia Marechal Rondon-SP- 300, para instalação de indústria, comércio, serviços e uso institucional, as ZICS, respeitado o lote mínimo de 1000 (mil) m².

Parágrafo Único - As diretrizes estabelecidas neste artigo farão parte integralmente na elaboração dos Planos de Manejo da Área de Proteção Ambiental Água Parada e de seu respectivo zoneamento.

Art. 141 - No SPR-F, Bacia do alto Ribeirão Água Parada, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - a restrição a qualquer parcelamento do solo para fins residenciais e chácaras de recreio;

II - a definição de uma faixa marginal ao longo da Rodovia Marechal Rondon para instalação de indústria, comércio, serviço e uso institucional, as ZICS, respeitado o lote mínimo de 1000 (mil) m².

[...]

Parágrafo Único - As diretrizes estabelecidas neste artigo farão parte integralmente na elaboração dos Planos de Manejo da Área de Proteção Ambiental Água Parada e de seu respectivo zoneamento.

B) **Lei Municipal nº 4.704, de 18 de julho de 2001, que denomina e regulamenta os usos na Área de Proteção Ambiental Municipal da Água Parada:**

Art. 1º Fica denominado "Área de Proteção Ambiental Municipal Água Parada", a unidade de conservação, área de proteção ambiental municipal, criada a partir da Lei 4.126 de 12 de setembro de 1996, definida no Art. 19, parágrafo único, inciso III, conforme Anexo I, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Bauru, designada também pela sigla APA e envolvendo, ainda, toda a Bacia Hidrográfica do Córrego de Água Parada, dentro do território do município de Bauru.

Art. 2º A Área de Proteção Ambiental Municipal é a unidade de conservação municipal, destinada a proteger e conservar a qualidade ambiental de uma importante Bacia Hidrográfica de nosso município, como finalidade de garantir a quantidade e a qualidade da água deste manancial para o futuro abastecimento público e ainda objetivando a proteção dos ecossistemas nela incluídos.

Art. 3º Os objetivos da criação desta unidade de conservação são: [...]

II - controlar a expansão urbana desordenada e os usos inadequados do solo;

III - implantar uma política municipal eficiente e contínua para os ambientes naturais;

[...]

Art. 4º - Na APA, dentro dos princípios constitucionais que regem o direito de propriedade, serão:

I- Permitido o parcelamento para fins residenciais, desde que tenham a viabilidade demonstrada no respectivo Plano de Manejo;

II - Proibido o desmatamento de vegetação em estágio médio e avançado de regeneração;

III - Proibido o exercício de atividades potencialmente causadoras de poluição ou degradação ambiental sem o devido licenciamento ambiental e autorização do Conselho Gestor, que sempre estarão condicionados às disposições do Plano de Manejo e do zoneamento da unidade de conservação.

§ 1º Em áreas particulares é permitido a instalação de loteamento com módulos rurais, do tipo chácaras de recreio, desde que o mesmo respeite os preceitos contidos nesta Lei, bem como atenda às diretrizes estabelecidas na legislação em vigor, sendo vedado os desmatamentos com esta finalidade.

§ 2º Na APA deverá ser respeitado o limite mínimo de 20% (vinte por cento) de cada propriedade, pública ou particular, para preservação ou restauração da vegetação natural que será averbada à margem de inscrição do respectivo Registro Público, em caráter perpétuo, sendo vedadas quaisquer alterações posteriores.

Art. 5º Visando atender estes objetivos a APA terá um zoneamento ecológico-econômico.

Parágrafo único. O zoneamento estabelecerá normas de uso, de acordo com as condições locais bióticas, geológicas, urbanísticas, agropastoris, extrativistas, culturais e outras.

Art. 6º Serão consideradas Zonas de Usos Especiais dentro da APA: [...]

Parágrafo único. Toda ação antrópica a ser efetuada nas Zonas de Usos Especiais deve ser autorizada pela entidade administradora da APA.

[...]



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

As normais federais abarcam o tema de maneira geral, enquanto as municipais a complementam com as especificidades locais. Não se nega a existência de normas estaduais sobre o tema. Porém, para evitar que o texto fique prolixo, mostra-se suficiente a análise com base nestas duas esferas.

Entretanto, embora haja leis ambientais que aduzem a necessidade da correta utilização do solo, a regularidade deve-se pautar, principalmente, nas normas específicas sobre o parcelamento do solo para traçar as diretrizes.

Ainda, a legislação ambiental exige a reparação integral do dano (em si, remanescente e interino). Nesse sentido, é o didático posicionamento do Superior Tribunal de Justiça:

Este Tribunal distingue ao menos três espécies de danos ambientais, considerados no tempo: i) o dano em si, reparável preferencialmente pela restauração do ambiente ao estado anterior; ii) o dano remanescente (residual, perene, definitivo, permanente), que se protraí no tempo mesmo após os esforços de recuperação in natura, em regra indenizável; e iii) o dano interino (intercorrente, intermediário, temporário, provisório), que ocorre entre a ocorrência da lesão em si e a reparação integral, haja ou não dano remanescente.

[...]

Desse modo, se o dano residual pode vir a não incidir, pela reparação integral primária in natura, dificilmente se vislumbrará hipótese de não incidência do dano ambiental intercorrente. Em regra, ele existirá, pela própria lógica das coisas: i) havendo o dano ambiental, ele deve ser integralmente reparado; ii) a reparação, ainda que in natura e in loco, somente ocorrerá em certo momento futuro; iii) no interim, o dano já existiu e permanecerá existindo até a reparação integral; iv) como resultado, o dano transitório deverá ser reparado pelo período da degradação ambiental até o da futura e antevista reparação (in natura ou pecuniária).

[...]

REsp 1.845.200-SC, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 16/8/2022, DJe 6/9/2022).

III.D – DA COMPRA E VENDA

A Lei de Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015/1973), nos termos do art. 167, inc. I, ponto 19, regulamenta a necessidade de registro do loteamento. Para isso, deverá o procedimento ter ocorrido conforme às exigências legais.

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

19) dos loteamentos urbanos e rurais:

Segundo o Superior Tribunal de Justiça, a ausência de aprovação municipal poderá ocasionar a nulidade do negócio jurídico. Senão, vejamos:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO REGISTRADO. CIÊNCIA DO ADQUIRENTE. CONTRATO ENTRE PARTICULARES. ILICITUDE DO OBJETO. VEDAÇÃO LEGAL. NEGÓCIO JURÍDICO NULO.

1. Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico ajuizada em 14/09/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/02/2024 e concluso ao gabinete em 23/08/2024.

2. O propósito recursal é decidir (I) se é válida a venda de lote não registrado se o adquirente estava ciente desta irregularidade no momento da compra e (II) se a Lei 6.766/79 é aplicável a contratos firmados entre particulares.

3. Para a aplicabilidade da Lei 6.766/79 é irrelevante apurar se o loteamento e o desmembramento ostentam o caráter de empreendimento imobiliário, se o vendedor atua como profissional do ramo ou se incide relação consumerista.

4. Não tendo o loteador nem requisitado a aprovação do loteamento perante a Prefeitura Municipal e iniciado mesmo assim a urbanização deste, estar-se-á diante do chamado loteamento clandestino ou irregular.

5. O objeto do contrato de compra e venda de terreno não registrado é ilícito, pois a Lei 6.766/79 objetiva exatamente coibir os nefastos efeitos ambientais e sociais do loteamento irregular.

6. O art. 37 da Lei 6.766/79 estabelece que é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

7. Tratando-se de nulidade, o fato de o adquirente ter ciência da irregularidade do lote quando da sua aquisição não convalida o negócio, pois, nessas situações, somente se admite o retorno dos contratantes ao "status quo ante".

8. Não tendo o loteador providenciado o registro do imóvel, independentemente de ter sido firmada entre particulares cientes da irregularidade do imóvel, a compra e venda de loteamento não registrado é prática contratual taxativamente vedada por lei e que possui objeto ilícito. Por isso, o negócio jurídico deve ser declarado nulo.

9. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários. (STJ, 3ª Turma, REsp 2166273/SP, RECURSO ESPECIAL

2024/0192932-0, julgado em 08/10/2024, Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI).



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Por isso, mesmo que delineado os requisitos para a regularidade (respeito à FMP) neste parecer, a atuação da administração pautar-se-á em decisão técnica sobre o atendimento dos limites, dentro da independência técnico-funcional da secretaria responsável.

III.E – DA IRREGULARIDADE PERANTE ÀS LEIS DO PARCELAMENTO DO SOLO

Por fim, passa-se à análise das Leis 6.766/79 e 2.339/82.

Conforme demonstrado alhures, se houver desrespeito das diversas normas de cunho ambiental e urbanístico, o parcelamento será irregular.

O simples fato de desrespeitar normas para proceder a divisão da terra, basta para perceber que há um desrespeito às Leis 6.766/79 (federal) e 2.339/82 (municipal). Porém, observa-se, de maneira pormenorizada, tais diplomas:

A) *Lei Municipal nº 2.339, de 15 de fevereiro de 1982, que estabelece normas para parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Bauru:*

Art. 5º - (...).

§ 1º - Na zona rural o parcelamento do solo somente será permitido em áreas delimitadas por lei, para fins de expansão urbana, mediante regulamentação própria e autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

B) *Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências:*

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/99).

Parágrafo único – Não será permitido o parcelamento do solo:

V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 37 – É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 50 – Constitui crime contra a Administração Pública:

I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios.

Art. 53 – Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Por tudo isso, constatada a irregularidade e respeitados os requisitos previstos na Lei 13.465/17, e outras, a Reurb é a medida que se impõe.

IV – CONCLUSÃO

Desta feita, opina-se que:

1) *As questões relativas ao marco temporal:*

Há respeito ao limite temporal previsto na Lei de Reurb da necessidade de ser anterior à 22 de dezembro de 2016 (art. 9º, §2º, L. 13.465/17);



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

2)- *As questões à situação jurídica do empreendimento em relação as desconformidades urbanísticas e ambientais; e as legislações ambientais nas esferas Federal, Estadual e Municipal permitem a regularização do empreendimento:*

A diversidade normativa é ampla, passando desde a Constituição Federal até o ingresso em legislações municipais específicas. Por isso, deve-se proceder a leitura do tópico “III.C – DAS QUESTÕES AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS”.

Ainda, a legislação ambiental não só permite a regularização, como recomenda a reparação ambiental.

Nesse sentido, dispõe o STJ os requisitos para reparação: “i) havendo o dano ambiental, ele deve ser integralmente reparado; ii) a reparação, ainda que *in natura* e *in loco*, somente ocorrerá em certo momento futuro; iii) no interim, o dano já existiu e permanecerá existindo até a reparação integral; iv) como resultado, o dano transitório deverá ser reparado pelo período da degradação ambiental até o da futura e antevista reparação (*in natura* ou pecuniária).”

Ademais, tendo em vista a amplitude normativa de direito ambiental, deve-se seguir as orientações determinadas pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Bem-Estar Animal.

3) *Análise das Leis 6.766/79 (Parcelamento Federal) e 2.339/82 (Parcelamento do Município de Bauru):*

Conforme demonstrado alhures, se houver desrespeito das diversas normas de cunho ambiental e urbanístico, o parcelamento será irregular.

O simples fato de desrespeitar normas para proceder a divisão da terra, basta para perceber que há um desrespeito às Leis 6.766/79 (federal) e 2.339/82 (municipal).

4) *Sobre as obrigações do requerente e da Prefeitura frente a regularização e a Lei 13.465/17;*

Em caso de Reurb-E, caberá ao Município, de modo sucinto e sistemático: processar, analisar e aprovar os projetos **ou** poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto, desde que promova posteriormente cobrança aos seus beneficiários.

Já os interessados deverão contratar e custear todo o projeto de regularização.

Em caso de Reurb-S, a responsabilidade, em regra, compete ao Município, conforme o art. 33, §1º, inc. I e, excepcionalmente, nos termos do § 2º, aos legitimados para requerer o pedido, todos dispositivos da Lei nº 13.465/17.

Eis o parecer.

À Consideração Superior.

Bauru, 12 de junho de 2025.

Nilo Kazan de Oliveira
Procurador do Município
OAB/SP 262.435



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB

A Secretaria Municipal de Habitação de Bauru, no exercício de suas atribuições legais e considerando as disposições das Leis Federais nº 13.465/2017, nº 12.651/2012, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Estabelece os procedimentos e documentos obrigatórios para o processo administrativo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) na modalidade de conjunto habitacional, incluindo condomínios horizontais e verticais.

ETAPAS DO PROCESSO

ETAPA 1 – Protocolo Inicial

O interessado (legitimado) deverá apresentar:

1. Requerimento formal com:
 - Qualificação do subscritor;
 - Justificativa do pedido;
 - Histórico do núcleo urbano informal;
 - Documentos que comprovem a implantação (ex: fotos aéreas).
2. Documentação da pessoa jurídica (se for o caso), com atos constitutivos, comprovação de regularidade e procuração com poderes específicos.
3. No caso de associações de moradores, ata de assembleia com lista de associados aprovando a solicitação.
4. Documentos e peças técnicas (impresso e digital):
 - Diagnóstico técnico jurídico, urbanístico, ambiental e social;
 - Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado em SIRGAS 2000/UTM zone 22S (EPSG 31982), conforme ABNT NBR 13.133/94;
 - Planta (georreferenciada em SIRGAS 2000/UTM zone 22S [EPSG 31982]) e memorial descritivo do perímetro, com matrículas atualizadas;
 - Declaração sobre a existência de processos judiciais envolvendo a área
 - Arquivos digitais em formato .dwg do levantamento planialtimétrico cadastral e Planta, ambos georreferenciados em SIRGAS 2000/UTM zone 22S (EPSG 31982)

A SEHAB emitirá comunicado sobre o atendimento dessas exigências. O legitimado será notificado via Diário Oficial para tomar ciência em 15 dias, sob pena de arquivamento.

ETAPA 2 – Publicidade e Impugnações

Após aprovação da documentação inicial:

1. A SEHAB publicará o processo e notificará os proprietários e confrontantes para apresentação de impugnações em até 30 dias (envio com AR sob responsabilidade do legitimado).
2. Havendo impugnação, será instaurado procedimento de mediação. Caso não haja acordo, a SEHAB poderá prosseguir com a parte não contestada.
3. Novo comunicado será emitido, e o legitimado terá 15 dias para ciência, sob pena de arquivamento.

ETAPA 3 – Áreas de Risco

Se o conjunto habitacional estiver localizado em áreas de risco (geotécnicos, inundações etc.):

1. Devem ser apresentados estudos técnicos que avaliem a possibilidade de eliminação ou gestão dos riscos;
2. Se confirmada a existência de risco, é obrigatória a apresentação de projetos e orçamentos das obras necessárias, bem como sua posterior execução;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

3. Se não houver risco, esta etapa é dispensada.

ETAPA 4 – Projeto Urbanístico e Complementar

O interessado deverá apresentar:

1. Projeto urbanístico com:
 - Planta de implantação do empreendimento com identificação de áreas comuns e privativas, sistema de lazer, áreas verdes, APPs etc. (georreferenciada em SIRGAS 2000/UTM zone 22S [EPSG 31982]);
 - Planta completa das edificações (pavimentos);
 - Memorial de instituição de condomínio, quadros da NBR 12721 e convenção de condomínio;
 - AVCB, quando aplicável;
 - Relatório técnico específico para REURB de conjunto habitacional.
2. Projetos de infraestrutura essencial, quando exigidos, com aprovação dos órgãos competentes;
3. Cronograma físico de execução das obras (caso não realizadas previamente) e assinatura de Termo de Compromisso;
4. Projetos para vielas sanitárias e servidões, se aplicável;
5. Documentação específica para áreas em APP, unidades de conservação ou mananciais, conforme Lei nº 12.651/2012;
6. Planilha com a lista de ocupantes de cada unidade e indicação do tipo de titulação, conforme exigências legais.
7. Arquivos digitais em formato .dwg de todos os projetos, georreferenciados em SIRGAS 2000/UTM zone 22S (EPSG 31982)

A SEHAB analisará e comunicará o resultado ao legitimado, que deverá tomar ciência no prazo de 15 dias.

ETAPA 5 – Aprovação Final

Após aprovação de todos os documentos e projetos:

- A SEHAB emitirá a **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)** do conjunto habitacional.

Observações Finais

- Esta Portaria também se aplica à REURB-S (Interesse Social), quando realizada por empresa contratada diretamente pelo legitimado ou beneficiários;
- Em casos que envolvam parcelamento do solo e condomínio (vertical ou horizontal), o interessado deverá seguir também os procedimentos da **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E)** na modalidade de **Condomínio de Lotes e a de Loteamentos**.

Bauru, 12 de junho de 2025.

Secretário Municipal de Habitação



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB

A Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, com base na legislação vigente (Lei Federal nº 13.465/2017 e correlatas), estabelece as regras e documentos exigidos para o processo de **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E)** na modalidade de **Condomínio de Lotes**.

ETAPAS DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

ETAPA 1 – Protocolo do Pedido

O interessado (legitimado) deve apresentar:

- Requerimento com identificação e justificativa do pedido, além de histórico do núcleo urbano informal;
- Imagens ou documentos que comprovem a existência e ocupação do local;
- Documentação jurídica da entidade (no caso de pessoa jurídica ou associação);
- Diagnóstico técnico da situação jurídica, urbanística, ambiental e social do núcleo;
- Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado em SIRGAS 2000/UTM zone 22S (EPSG 31982), elaborado por profissional habilitado e com responsabilidade técnica;
- Planta (georreferenciada em SIRGAS 2000/UTM zone 22S [EPSG 31982]) e memorial descritivo do perímetro da área, com matrícula dos imóveis e seus confrontantes;
- Arquivos digitais em formato .dwg do levantamento planialtimétrico cadastral e Planta, ambos georreferenciados em SIRGAS 2000/UTM zone 22S (EPSG 31982)
- Declaração sobre a existência ou não de processos judiciais que envolvam a área.

A SEHAB avaliará a documentação e notificará o interessado, via Diário Oficial, para que o mesmo apresente ciência em até 15 dias. Não cumprido o prazo, o processo será arquivado.

ETAPA 2 – Publicação e Notificação

Após aprovação dos documentos:

- O processo será divulgado publicamente;
- Proprietários das áreas envolvidas e vizinhos serão notificados para, caso queiram, apresentar impugnações em até 30 dias (comprovadas por AR);
- Havendo contestações, a SEHAB poderá promover a mediação do conflito. Se não houver acordo, poderá prosseguir com a regularização das partes não contestadas.

Novo comunicado será publicado, e o interessado deverá se manifestar em até 15 dias, sob pena de arquivamento.

ETAPA 3 – Áreas de Risco

Se a área estiver sujeita a riscos (como deslizamentos ou inundações):

- Devem ser entregues estudos técnicos que comprovem possibilidade de eliminar, mitigar ou controlar os riscos;
- Se confirmados os riscos, o interessado deverá apresentar projetos, memoriais e orçamentos das obras corretivas, cuja execução será obrigatória para a aprovação.

Se não houver risco, essa etapa é dispensada.

ETAPA 4 – Projeto Urbanístico e Infraestrutura

O interessado deve apresentar:

- Projeto urbanístico com planta do condomínio de lotes (georreferenciada em SIRGAS 2000/UTM zone 22S [EPSG 31982]), memorial de instituição, quadros da NBR 12721 e convenção de condomínio;
- Projetos de infraestrutura essencial (se necessários), com aprovação dos órgãos competentes;
- Caso as obras sejam realizadas após a regularização, deverá ser apresentado cronograma físico e assinado Termo de Compromisso com a Prefeitura;
- Projetos de vielas sanitárias ou servidões (se aplicável);



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

- Documentação específica para áreas em preservação ambiental ou mananciais, conforme legislação;
- Planilha com a lista dos ocupantes de cada unidade e o tipo de título a ser emitido.
- Arquivos digitais em formato .dwg de todos os projetos, georreferenciados em SIRGAS 2000/UTM zone 22S (EPSG 31982)

A SEHAB analisará toda a documentação e notificará o interessado para ciência em até 15 dias, sob pena de arquivamento.

ETAPA 5 – Aprovação Final

Após validação de todas as etapas, a SEHAB emitirá a **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)** do núcleo urbano informal.

Importante: Estas regras também se aplicam à REURB de Interesse Social (REURB-S) quando o plano for elaborado por empresa contratada diretamente pelo legitimado ou pelos futuros beneficiários.

Bauru, 12 de junho de 2025.

Secretário Municipal de Habitação



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB

A Secretaria Municipal de Habitação de Bauru, por meio de seus representantes legais, com base na legislação vigente (Leis Federais nº 13.465/2017, nº 12.651/2012; Leis Complementares e Decretos aplicáveis), estabelece os procedimentos e documentos necessários para a **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E)** na modalidade de **loteamento**.

ETAPAS DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

ETAPA 1 – Protocolo do Pedido

O interessado (legitimado) deve protocolar requerimento com:

- Identificação do subscritor e histórico do núcleo urbano informal;
- Documentos da pessoa jurídica ou associação (atos constitutivos, procuração, lista de associados e ata da assembleia de concordância);
- Estudo preliminar sobre aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais;
- Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado em SIRGAS 2000/UTM zone 22S (EPSG 31982) e memorial descritivo com responsabilidade técnica;
- Planta (georreferenciada em SIRGAS 2000/UTM zone 22S [EPSG 31982]) e memorial do perímetro com certidões atualizadas das matrículas dos imóveis;
- Declaração sobre processos judiciais envolvendo a área;
- Caso deseje dividir o plano em fases, apresentar proposta à SEHAB.
- Arquivos digitais em formato .dwg do levantamento planialtimétrico cadastral e Planta, ambos georreferenciados em SIRGAS 2000/UTM zone 22S (EPSG 31982)

A SEHAB analisará os documentos e notificará o interessado via Diário Oficial para que o mesmo apresente ciência em até 15 dias. Não atendido o prazo, o processo será arquivado.

ETAPA 2 – Publicação e Notificação

Com os documentos aprovados:

- A SEHAB divulgará o processo e notificará os proprietários e confrontantes da área para apresentar impugnação em até 30 dias (responsabilidade do legitimado o envio com AR);
- Havendo impugnações, a SEHAB tentará mediação. Caso não haja acordo, pode seguir com a parte não contestada.

Novo comunicado será emitido e o interessado deverá tomar ciência em até 15 dias, sob pena de arquivamento.

ETAPA 3 – Áreas de Risco

Se a área estiver em local de risco (geotécnico, inundação, etc.):

- Devem ser apresentados estudos técnicos e, se necessário, projetos e orçamentos para obras de mitigação;
- A execução das obras é condição para a aprovação do plano.

Se a área não estiver em risco, essa etapa é dispensada.

ETAPA 4 – Projeto Urbanístico e Infraestrutura

Devem ser apresentados:

- Projeto urbanístico completo com plantas (georreferenciada em SIRGAS 2000/UTM zone 22S [EPSG 31982]), memoriais descritivos, justificativa e responsabilidade técnica;
- Projetos de infraestrutura essencial (se necessários);
- Cronograma físico e Termo de Compromisso, caso as obras sejam executadas após a regularização;
- Projetos para vielas sanitárias ou servidões (se aplicável);
- Arquivos digitais em formato .dwg de todos os projetos, georreferenciados em SIRGAS 2000/UTM zone 22S (EPSG 31982)



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

- Documentação específica para áreas em APPs, unidades de conservação ou mananciais;
- Lista dos ocupantes com indicação do tipo de título a ser emitido.

A SEHAB analisará e notificará o interessado conforme as etapas anteriores.

ETAPA 5 – Aprovação Final

Após aprovação de todos os documentos, a SEHAB emitirá a **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)**.

Observação: As regras desta Portaria também se aplicam à REURB de Interesse Social (REURB-S) quando o plano for elaborado por empresa contratada diretamente pelo interessado ou beneficiários.

Bauru, 12 de junho de 2025.

Secretário Municipal de Habitação