



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS**

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

**LEI Nº 3.254/23**  
**DE 14 DE NOVEMBRO DE 2023**

MANOEL IRONIDES ROSA, Prefeito do Município de Bastos, usando de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e Ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE BASTOS.**

**TÍTULO - I**

**DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**CAPÍTULO - I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**SEÇÃO - I**

**DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

Art. 1º - Ficam instituídas no Município de Bastos 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 que obedecerá no que couber a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º - O Município formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de sua competência 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.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS**

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, até 22 de dezembro de 2016.

§ 3º - Fica instituído no Município o Programa **Chácara Legal** para fins de REURB.

Art. 2º - Constituem objetivos da REURB, a serem observados pelo Município:

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 informar anterior;

II - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes 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 Estado e sociedade;

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;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS**

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

- urbanos informais;
- X - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos
- da mulher;
- XI - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome
- XII - Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º - 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 Federal 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;

IV - **Demarcação Urbanística**: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade de regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)**: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhe foram conferidos;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

VI - **Legitimação de Posse**: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - **Legitimação Fundiária**: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

VIII - **Ocupante**: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

### SEÇÃO – II

#### DAS MODALIDADES DA REURB

Art. 4º - Regularização Fundiária Urbana - REURB

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - aplicável nos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população hipossuficiente no aspecto econômico, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal; e

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

Art. 5º - A Reurb de Interesse Social (Reurb-S) será realizada no Município nos seguintes casos:

I - Em parcelamento de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, com implantação aproximada ao projeto e com ocupação consolidada **há no mínimo 5 (cinco) anos**, e que seus ocupantes não conseguem o Direito Real do Imóvel diretamente com o proprietário ou herdeiros, em razão de impedimento por parte destes em realizar a transferência.

II - Em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, cuja implantação não está de acordo com o projeto aprovado, e que tenha ocupação

  
4



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

consolidada há no mínimo 05 (cinco) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

III - Em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados há no mínimo 5 (cinco) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

Parágrafo Único - Entende-se por população de baixa renda, para fins da REURB-S, **famílias com renda até 3 (três) salários mínimos.**

Art. 6º - A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, durante ou após a execução da regularização fundiária, **é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.**

Art. 7º - Ficam declarados para fins de REURB de Interesse Social (REURB-S), no Município de Bastos.

### SEÇÃO - III

#### DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Art. 8º - Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

I - A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, 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;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS**

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

V - O Ministério Público.

§ 1º - Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º - Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º - O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

**CAPÍTULO - II**

**DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

**SEÇÃO - I**

**DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**

Art. 9º - Os procedimentos referentes à Demarcação Urbanística deverão seguir o estabelecido nos Artigos 19 e 22, e seus Parágrafos e Incisos, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e eventuais alterações.

**SEÇÃO - II**

**DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 10 - Os procedimentos referentes a Legitimação Fundiária deverão seguir o estabelecido nos artigos 23 e 24, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

**SEÇÃO- III**

**DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS**

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

Art. 11 - Os procedimentos referentes a Legitimação de Posse deverão seguir o estabelecido nos artigos 25 a 27, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

Parágrafo Único - Os Títulos de Legitimação Fundiária e de Legitimação de Posse emitidos para fins de Regularização Fundiária Urbana - REURB terão força de escritura pública.

**CAPÍTULO - III**

**DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB-S**

**SEÇÃO - I**

**DO PROCEDIMENTO DA REURB-S**

Art. 12 - Os procedimentos administrativos da REURB-S serão observados os critérios da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

§ 1º - Em caso de área com riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, a Defesa Civil Municipal, será responsável por apontar a necessidade de realização de estudos técnicos, elaborar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 2º - Caso o município identifique a necessidade de realização de estudo técnico ambiental das áreas apontadas, deverá realizar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.

§ 3º - Quando identificadas áreas com necessidade de intervenções por questões de geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ambientais, entre outros, as mesmas serão regularizadas posteriormente à execução das medidas necessárias por cada secretaria competente, de acordo com a necessidade e conveniência do Município.

§ 4º - Ficam flexibilizados os índices urbanísticos e construtivos para os projetos de REURB-S, **exceto a testada dos lotes abrangidos, que não poderão ter medida menor que 60 (sessenta) centímetros.**

§ 5º - A dispensa da apresentação das cópias da documentação referente a qualificação de cada beneficiário ao cartório não exime o



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS**

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

cadastrador socioeconômico de recolher as cópias da documentação dos beneficiários.

Art. 13 - O ocupante que for proprietário de outro imóvel e/ou que tenha sido beneficiado por programa de regularização fundiária não será beneficiado pela REURB-S, seguindo o estabelecido no art. 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas eventuais alterações.

**SEÇÃO II**

**DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 14 - O projeto de regularização fundiária obedecerá ao disposto na Seção II do Capítulo III da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas eventuais alterações.

**SEÇÃO III**

**DA APROVAÇÃO MUNICIPAL DA REURB**

Art. 15 - A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária prevista no artigo 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, será realizada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Obras do Município de Bastos/SP.

§ 1º - A aprovação realizada na forma do caput deste artigo deverá ser ratificada pelo Poder Legislativo, mediante Lei específica.

§ 2º - A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária pela Secretaria Municipal de Planejamento e Obras do Município de Bastos/SP, devidamente ratificada pelo Poder Legislativo através de Lei específica, é condição para emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município.

Art. 16 - Para fins de REURB-S, o município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos e edifícios, conforme estabelecido no § 1º, inciso VIII, art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**TÍTULO II**





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS**

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

**ISENÇÕES**

Art. 17 - Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos - ITBI, imóveis beneficiados com programas de regularização fundiária ou programas habitacionais, inseridos em áreas com interesse social, desde que preenchidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área em questão está sendo atendida por projeto de regularização fundiária ou programas habitacionais;

II - a renda familiar do beneficiário **não seja superior a 03 (três) salários mínimos.**

Parágrafo Único - A isenção a que se refere o "caput" deste artigo aplicará apenas uma vez para cada imóvel.

**CAPÍTULO IV**

**DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB-E**

**Art. 18** - A REURB-E seguirá o estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, com as peculiaridades previstas nesta lei.

Artigo 19 - O legitimado deverá encaminhar o pedido de anuência prévia para aprovação de projetos de loteamentos deverá apresentar a Prefeitura Municipal os seguintes documentos sobre a área:

I - Mapa e Foto (GEO) com a localização da área no Município;

II - Matrícula atualizada da área (cópia);

III - Apresentação de Carta de Anuência dos confrontantes;

IV - Data do início do Empreendimento

V - Associação de Moradores com representante legal;

VI - Memorial Justificativo e Descritivo do parcelamento (Uso do Solo);



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS**

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

VII - Levantamento Topográfico e Ambiental, contendo:

a) Indicação do escoamento de águas pluviais para cursos d'água. Caso não haja curso d'água, apresentar proposta de escoamento para os lotes, contendo curvas de nível na(s) rua(s), sendo vedado o direcionamento das águas pluviais para rodovias e vicinais adjacentes.

VIII - Área Verde 20%

IX - Localização da arborização existente

X - Áreas de Preservação Permanente (caso exista)

XI - Reserva Legal (caso exista)

XII - Parques de Proteção (caso exista)

XIII - Cursos d'água (caso exista)

XIV - Coleta de Lixo, contendo criação de lixeira coletiva próxima à entrada principal do empreendimento, que deverá constar no Memorial Descritivo;

XV - Projeto Elétrico e de Iluminação Pública, com lâmpadas de LED;

XVI - Projeto de Água Potável, contendo:

a) Distribuição de água potável, com o respectivo sistema de tratamento;

b) Outorga do uso do poço.

XVII - Projeto de coleta e tratamento de esgoto domiciliar, individual ou coletivo, em fossa séptica ou biodigestor;

XVIII - Projeto de acesso - Acesso a BAS com dispositivo:

a) Tipologia da(s) Rua(s)

b) Calçadas permeáveis (caso exista)



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

confrontantes c) apresentação de Carta de Anuência de todos os

XIX - Memorial Descritivo lote a lote.

XX - Croqui de cada Lote (modelo padrão da Sec. de Planejamento), contendo:

a) Nome do(a) Proprietário(a);

b) Endereço que reside atualmente;

c) Benfeitorias existentes no Lote (plantas das áreas construídas).

XXI - Anexar cópia do RG (nº ocultado) CPF de cada proprietário ao respectivo croqui.

Art. 20. A entrega dos arquivos digitais dos projetos deverão ser em formato PDF e DWG, e dos documentos exigidos em formato PDF.

Parágrafo único. Os arquivos em formato DWG serão exigidos para a inclusão do empreendimento no Mapa do Município;

Art. 21. O proprietário e o profissional responsável pela regularização deverão fornecer o endereço residencial, endereço eletrônico e número de telefone para contato.

Parágrafo único. O responsável técnico deverá apresentar o registro Profissional RT único; bem como ao Advogado representante legal único.

### TÍTULO III

#### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 22. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se fizerem adequados, os institutos jurídicos especificados na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo Único - A REURB não está condicionada à existência de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS**

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Art. 23. Para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no art. 17, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e art. 76 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Artigo 24 - O dispositivo adiante indicado da Lei Municipal nº 1916/06 de 10 de outubro de 2006, que dispõe sobre o desenvolvimento urbano do Município de Bastos, institui o Plano Diretor de Bastos, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 54 - ...

VI - Os lotes existentes com área inferior ao disposto no inciso II deste artigo poderão ser regularizados no âmbito da Reurb;"

Art. 25 - Decreto do Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nesta Lei.

Art. 26 - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 27 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BASTOS,  
Aos 14 de novembro de 2023

  
**MANOEL IRONIDES ROSA**  
Prefeito Municipal

*Registrada em Livro competente, publicada e afixada em local público de costume, na data supra.*

  
**Jamila Correa Sabino**  
Chefe de Gabinete do Prefeito



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BASTOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

**ANEXO I**

<b>COD.</b>	<b>ESPECIFICAÇÃO</b>	<b>UFM</b>
<b>1</b>	<b>REURB URBANO e RURAL</b>	
<b>1.1</b>	<b>Interesse Social</b>	<b>ISENTO</b>
<b>1.2</b>	<b>Interesse Especifico</b>	
	a) Consulta	<b>5 UFMs /ha</b>
	b) Aprovação	<b>10 UFMs /ha</b>
	c) Cadastro de lotes	<b>0,8% UFM</b>
<b>2.</b>	<b>Regularização</b>	
	Prédios residenciais, ou dependências, de um ou mais pavimentos (por metro quadrado) <sup>1</sup>	
<b>2.1</b>	Moradia até 59.99 m <sup>2</sup>	<b>12% (R\$ 11,71)</b>
<b>2.2</b>	Demais Projetos	
	a) de 60 m <sup>2</sup> Até 100m <sup>2</sup>	<b>13% (R\$ 12,68)</b>
	b)Acima de 100m <sup>2</sup> a 250m <sup>2</sup>	<b>14% (R\$ 13,66)</b>
	c) Acima de 250m <sup>2</sup> a 500m <sup>2</sup>	<b>14.5% (R\$ 14,15)</b>