



Juntos Somamos
Unidos Multiplicamos

PREFEITURA MUNICIPAL DE HERCULÂNDIA

R. Euclides da Cunha, 308 – Tel.: (14) 3486-9090 – CEP: 17.650-000 – Herculândia – SP.

www.herculandia.sp.gov.br

CNPJ: 44.568.277/0001-90

HERCULÂNDIA – CAPITAL DAS CEREALISTAS DE AMENDOIM E DAS MUDAS

LEI Nº 3.306.

Projeto de Lei nº. 09/26

Autoria: Executivo

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) DE LOTEAMENTOS IRREGULARES EM QUE O MUNICÍPIO DE HERCULÂNDIA TENHA SIDO O PARCELADOR, EM CONFORMIDADE COM A LEI FEDERAL Nº 13.465/2017, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

PAULO SÉRGIO DE OLIVEIRA, Prefeito Municipal de Herculândia, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE HERCULÂNDIA, APROVA E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei regulamenta a Regularização Fundiária Urbana (REURB) de loteamentos irregulares em que o Município de Herculândia tenha sido o parcelador, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - Regularização Fundiária Urbana (REURB): conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;

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 - Loteamento irregular municipal: parcelamento do solo para fins urbanos executado pelo Município de Herculândia sem a devida aprovação pelos órgãos competentes ou em desconformidade com a legislação vigente à época;

IV - Ocupante: pessoa física ou jurídica que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de gleba oriunda de parcelamento realizado pelo município;

V - Município parcelador: o Município de Herculândia quando responsável pela execução do parcelamento do solo urbano.

Art. 3º A REURB abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, aplicadas em consonância com a Lei Federal nº 13.465/2017, e tem por objetivos:

I - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda;

II - promover o direito social à moradia, o princípio da dignidade da pessoa humana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

III - incorporar os espaços informais ao ordenamento territorial urbano;

IV - melhorar as condições urbanísticas e ambientais dos núcleos urbanos;

V - promover a segurança da posse e a propriedade urbana;

VI - regularizar edificações, equipamentos e sistemas de infraestrutura;

VII - garantir o acesso aos serviços e equipamentos urbanos;

VIII - promover o desenvolvimento socioeconômico da região.



*Juntos Somamos
Unidos Multiplicamos*

PREFEITURA MUNICIPAL DE HERCULÂNDIA

R. Euclides da Cunha, 308 – Tel.: (14) 3486-9090 – CEP: 17.650-000 – Herculândia – SP.

www.herculandia.sp.gov.br

CNPJ: 44.568.277/0001-90

HERCULÂNDIA – CAPITAL DAS CEREALISTAS DE AMENDOIM E DAS MUDAS

Art. 4º A REURB será classificada em duas modalidades:

I - REURB de Interesse Social (REURB-S): aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por famílias com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos, desde que o conjunto dessas famílias represente no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos ocupantes do loteamento;

II - REURB de Interesse Específico (REURB-E): aplicável aos demais núcleos urbanos informais que não se enquadrem nos critérios do inciso anterior.

Art. 5º Nos casos de REURB de Interesse Específico (REURB-E), deverá haver justa e prévia indenização por parte do ocupante ao Município, calculada mediante avaliação especializada realizada por profissional habilitado.

Parágrafo único. A avaliação especializada considerará o valor do terreno, sem as benfeitorias realizadas pelo ocupante e as obras de infraestrutura necessárias à regularização.

CAPÍTULO II DA COMPETÊNCIA E RESPONSABILIDADES

Art. 6º Compete ao Poder Executivo Municipal:

I - constituir comissão específica para condução dos procedimentos de REURB;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária;

III - expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

Art. 7º Fica criada a **Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana**, composta por:

I - um representante da Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, que a coordenará;

II - um representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos;

IV - um representante da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente;

V - um representante do Departamento de Cadastro Imobiliário.

Parágrafo único. A Comissão terá caráter permanente e suas decisões serão tomadas por maioria simples.

CAPÍTULO III DA IDENTIFICAÇÃO DOS LOTEAMENTOS E PROCEDIMENTOS PRELIMINARES

Art. 8º No prazo de 6 (seis) meses da publicação desta Lei, compete à Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana identificar todos os loteamentos irregulares em que o Município de Herculândia tenha sido o parcelador.

Art. 9º Identificados os loteamentos irregulares, o Município deverá:

I - publicar edital indicando o loteamento identificado;

II - convocar audiência pública para apresentar a situação do loteamento e colher sugestões da comunidade;

III - divulgar amplamente a audiência pública através de meios de comunicação locais e publicação no Diário Oficial.

Art. 10. A audiência pública será realizada no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias após a publicação do edital e terá por finalidade:



Juntos Somamos
Unidos Multiplicamos

PREFEITURA MUNICIPAL DE HERCULÂNDIA

R. Euclides da Cunha, 308 – Tel.: (14) 3486-9090 – CEP: 17.650-000 – Herculândia – SP.

www.herculandia.sp.gov.br

CNPJ: 44.568.277/0001-90

HERCULÂNDIA – CAPITAL DAS CEREALISTAS DE AMENDOIM E DAS MUDAS

- I - informar os ocupantes sobre a situação irregular do loteamento;
- II - apresentar as modalidades de REURB aplicáveis;
- III - esclarecer direitos e deveres dos ocupantes;
- IV - colher sugestões e manifestações da comunidade.

Art. 11. Realizados os procedimentos previstos nos artigos anteriores, o Município poderá instaurar de ofício o processo de REURB.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 12. O projeto de regularização fundiária deverá contemplar:

- I - levantamento planialtimétrico e cadastral que demonstre a situação da área a ser regularizada;
- II - planta do perímetro dos núcleos urbanos com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas;
- III - projeto urbanístico;
- IV - memorial descritivo;
- V - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes;
- VI - estudo técnico para análise ambiental simplificada;
- VII - estudo socioeconômico dos beneficiários;
- VIII - cronograma de implantação do projeto de regularização fundiária.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 13. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei.

Art. 14. Os procedimentos de regularização em andamento na data de publicação desta Lei serão adequados às suas disposições.

Art. 15. Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE HERCULÂNDIA, DE 10 DE MARÇO DE 2026.

PAULO SÉRGIO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal

PUBLICADA NO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO, NA DATA DE 17 / 03 /
26

Josiani Tonini de Oliveira
JOSIANI TONINI DE OLIVEIRA
Resp. P/ Exped. Da Secretaria