MUNICÍPIO DE
VARGEM

vargem.sp.gov.br

DIÁRIO OFICIAL
DO MUNICÍPIO

Terça-feira, 10 de fevereiro de 2026 | Ano VII | Edição nº 1137
Publicação Oficial do Município de Vargem, conforme Lei Municipal 874, de 19 de junho de 2019



MUNICÍPIO DE VARGEM

Poder Executivo 3
Atos do Prefeito 3
Ato de Decisão 3

Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.
Publicação Oficial do Município de Vargem, conforme Lei Municipal 874, de 19 de junho de 2019

PODER EXECUTIVO

Atos do Prefeito

Ato de Decisão

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 59/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Centro – Etapa 01" **REFERÊNCIA:** Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **CENTRO – ETAPA 01**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Centro-Etapa I é classificado como clandestino.

Esta classificação se fundamenta na ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Centro**, com acesso principal pela **Avenida Luiz Scorbaioli**, abrangendo uma área total de **101.046,88 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 354.845,910** e **Y = 7.468.628,058**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **Centro – Etapa 01** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada

e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: Diferentemente de outras etapas, neste perímetro **foi constatada a presença de sistema de drenagem implantado** (grelhas e bocas de lobo), conforme registro fotográfico do laudo técnico, demonstrando maior qualificação da infraestrutura local.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"CENTRO – ETAPA 01"**, com acesso pela Avenida Luiz Scorbaioli, abrangendo área aproximada de **101.046,88 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 354.845,910** e **Y = 7.468.628,058**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual; Justificativa **Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 60/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Guaraiuva – Etapa 01"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Diagnóstico Técnico

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"GUARAIUVA – ETAPA 01"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e diagnóstico técnico.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões urbanísticas e a análise ambiental do perímetro.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Guaraiuva- Etapa 01 é classificado como clandestino.

Esta classificação se fundamenta na ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...) 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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Guaraiuva**, com acesso principal pela **Estrada Entre Serras e Águas (SPA-003/010)** , abrangendo uma área total de **1.148,35 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 358.143,01** e **Y = 7.466.604,36**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental (Inexistência de APPs) Conforme a análise técnica apresentada, o núcleo "Guaraiuva – Etapa 01" **não consta no rol de perímetros com incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** identificados no Relatório Técnico Municipal. Esta condição técnica favorável simplifica o procedimento de regularização, dispensando-se a necessidade de estudos complexos de mitigação ou termos de compromisso para recuperação ambiental, bastando a confirmação técnica desta inexistência na fase de projeto final para atestar a viabilidade ambiental plena do núcleo.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica de que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, apresentando variações de largura (ex: trechos com 5,62m de caixa de rua) em desconformidade com os 12,00m exigidos atualmente, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor). Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Guaraiuva – Etapa 01"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante (Energisa);

Saneamento: Abastecimento por poço artesiano e esgotamento por fossa;

Drenagem Pluvial: O núcleo conta com **sistema de drenagem implantado**, sendo identificada a presença de grelhas e bocas de lobo (sarjetas), conforme registro fotográfico do laudo técnico, demonstrando a qualificação da infraestrutura local.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática. A inexistência de APPs neste núcleo reforça a viabilidade da regularização e a ausência de riscos ambientais.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"GUARAIUVA – ETAPA 01"**, com acesso pela Estrada Entre Serras e Águas (SPA-003/010), abrangendo área aproximada de **1.148,35 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 358.143,01** e **Y = 7.466.604,36**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Laudo Técnico Ambiental: Documento técnico atestando a **inexistência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** no perímetro e confirmando as condições de salubridade do local.

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente:

Justificativa urbanística que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 62/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Rio Acima – Etapa 01"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 01"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Rio Acima- Parte 01 é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Rio Acima**, com acesso principal pela **Rua José Gonçalves Sobrinho**, abrangendo uma área total de **9.835,53 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 354.105,202** e **Y = 7.467.111,525**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação

das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Rio Acima – Etapa 01"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 01"**, com acesso pela Rua José Gonçalves Sobrinho, abrangendo área aproximada de **9.835,53 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 354.105,202** e **Y = 7.467.111,525**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente:

Estudo Técnico Ambiental específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual;

Justificativa urbanística que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 59/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Centro – Etapa 02"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"CENTRO – ETAPA 02"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Centro-Etapa 02 é classificado como clandestino.

Esta classificação se fundamenta na ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Centro**, com acesso principal pela **Avenida Luiz Scorbaioli**, abrangendo uma área total de **75.785,16 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 355.060,547** e **Y = 7.468.501,775**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Centro – Etapa 02"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a

modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"CENTRO – ETAPA 02"**, com acesso pela Avenida Luiz Scorbaioli, abrangendo área aproximada de **75.785,16 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 355.060,547** e **Y = 7.468.501,775**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual; ***Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 60/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Guaraiuva – Etapa 02"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Diagnóstico Técnico

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"GUARAIUVA – ETAPA 02"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e diagnóstico técnico.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões urbanísticas e a análise ambiental do perímetro.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração o núcleo Guaraiuva- Etapa 02 é classificado como clandestino.

Esta classificação se fundamenta na ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...) 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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Guaraiuva**, com acesso principal pela **Estrada Entre Serras e Águas (SPA-003/010)**, abrangendo uma área total de **20.800,39 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 358.443,28** e **Y = 7.466.809,56**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental (Inexistência de APPs) Conforme a análise técnica do perímetro, no núcleo "Guaraiuva – Etapa 02", **não foi constatada a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** decorrentes de cursos d'água ou nascentes no interior da área consolidada. Esta condição técnica favorável simplifica o procedimento de regularização, dispensando-se a necessidade de estudos complexos de mitigação ou termos de compromisso para recuperação ambiental, bastando a confirmação técnica desta inexistência na fase de projeto final para atestar a viabilidade ambiental plena do núcleo.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica de que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Guaraiuva – Etapa 02"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática. A inexistência de APPs neste núcleo reforça a viabilidade da regularização e a ausência de riscos ambientais.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"GUARAIUVA – ETAPA 02"**, com acesso pela Estrada Entre Serras e Águas (SPA-003/010), abrangendo área aproximada de **20.800,39 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 358.443,28** e **Y = 7.466.809,56**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Laudo Técnico Ambiental: Documento técnico atestando a **inexistência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** no perímetro e confirmando as condições de salubridade do local.

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos

da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente:

Justificativa urbanística que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 62/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Rio Acima – Etapa 02"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 02"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento, o núcleo Rio Acima- Parte 02 é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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.

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Rio Acima**, com acesso principal pela **Estrada Sebastião Barrionuevo Vega**, abrangendo uma área total de **42.896,08 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 354.329,591** e **Y = 7.466.997,195**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros

Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Rio Acima – Etapa 02"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: Diferentemente de outras etapas, neste perímetro **foi constatada a presença de sistema de drenagem implantado** (grelhas e bocas de lobo), conforme registro fotográfico do laudo técnico, demonstrando maior qualificação da infraestrutura local.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 02"**, com acesso pela Estrada Sebastião Barrionuevo Vega, abrangendo área aproximada de **42.896,08 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 354.329,591** e **Y = 7.466.997,195**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente:

Estudo Técnico Ambiental específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual;

Justificativa urbanística que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 59/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Centro – Etapa 03"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"CENTRO – ETAPA 03"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Centro-Etapa 03 é classificado como clandestino.

Esta classificação se fundamenta na ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Centro**, com acesso principal pela **Rua Armando Sales de Oliveira**, abrangendo uma área total de **122.455,91 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 355.149,062** e **Y = 7.468.418,168**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Centro – Etapa 03"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*,

esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"CENTRO – ETAPA 03"**, com acesso pela Rua Armando Sales de Oliveira, abrangendo área aproximada de **122.455,91 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 355.149,062** e **Y = 7.468.418,168**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual; **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 62/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Rio Acima – Etapa 03"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 03"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Rio Acima- Parte 03 é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Rio Acima**, com acesso principal pela **Rua José Gonçalves Sobrinho**, abrangendo uma área total de **42.444,51 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 353.976,473** e **Y =**

7.466.932,362). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Rio Acima – Etapa 03"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 03"**, com acesso pela Rua José Gonçalves Sobrinho, abrangendo área aproximada de **42.444,51 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 353.976,473** e **Y = 7.466.932,362**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo

Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual;

Justificativa Urbanística que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 59/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Centro – Etapa 04"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"CENTRO – ETAPA 04"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. o núcleo Centro- Etapa 04 é classificado como clandestino.

Esta classificação se fundamenta na ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Centro**, com acesso principal pela **Avenida Luiz Scorbaioli**, abrangendo uma área total de **49.713,63 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 354.779,981** e **Y = 7.468.077,229**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Centro – Etapa 04"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"CENTRO – ETAPA 04"**, com acesso pela Avenida Luiz Scorbaioli, abrangendo área aproximada de **49.713,63 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 354.779,981** e **Y = 7.468.077,229**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual; **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 62/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Rio Acima – Etapa 04" **REFERÊNCIA:** Análise de Parecer Ministerial e Diagnóstico Técnico

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 04"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e diagnóstico técnico.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões urbanísticas e a análise ambiental do perímetro.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Rio Acima- Parte 04 é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Rio Acima**, com acesso principal pela **Rua José Gonçalves Sobrinho**, abrangendo uma área total de **50.004,68 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 353.675,215** e **Y = 7.466.767,709**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental (Inexistência de APPs) Conforme a análise técnica do perímetro, no núcleo "Rio Acima – Etapa 04", **não foi constatada a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** decorrentes de cursos d'água ou nascentes no interior da área consolidada. Esta condição técnica favorável simplifica o procedimento de regularização, dispensando-se a necessidade de estudos complexos de mitigação ou termos de compromisso para recuperação ambiental, bastando a confirmação técnica desta inexistência na fase de projeto final para atestar a viabilidade ambiental plena do núcleo.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica de que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Rio Acima – Etapa 04"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática. A inexistência de APPs neste núcleo reforça a viabilidade da regularização e a ausência de riscos ambientais.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 04"**, com acesso pela Rua José Gonçalves Sobrinho, abrangendo área aproximada de **50.004,68 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 353.675,215** e **Y = 7.466.767,709**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Laudo Técnico Ambiental: Documento técnico atestando a **inexistência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** no perímetro e confirmando as condições de salubridade do local.

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 59/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Centro – Etapa 05"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Diagnóstico Técnico

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"CENTRO – ETAPA 05"**, instruído com Estudo Preliminar e levantamento planimétrico.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões urbanísticas e ambientais.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. O núcleo Centro- Etapa 05 é classificado como clandestino.

Esta classificação se fundamenta na ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Centro**, com acesso principal pela **Rua Nossa Senhora de Fátima**, abrangendo uma área total de **4.591,40 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 354.688,490** e **Y = 7.467.706,545**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental (Inexistência de APPs) Diferentemente de outros perímetros analisados, o Estudo Preliminar e o diagnóstico técnico inicial apontam que, no núcleo "Centro – Etapa 05", **não há incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** decorrentes de cursos d'água ou nascentes no interior do perímetro consolidado. Esta condição técnica favorável simplifica o procedimento de regularização, dispensando-se a necessidade de estudos complexos de mitigação ou termos de compromisso para recuperação de recursos hídricos, bastando a confirmação técnica desta inexistência na fase de projeto final para atestar a viabilidade ambiental plena.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano

Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica de que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Centro – Etapa 05"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O núcleo conta com **sistema de drenagem implantado**, sendo identificada a presença de grelhas e bocas de lobo (sarjetas), conforme registro fotográfico do laudo técnico.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática. A inexistência de APPs neste núcleo reforça ainda mais a viabilidade da regularização e a ausência de riscos ambientais.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"CENTRO – ETAPA 05"**, com acesso pela Rua Nossa Senhora de Fátima, abrangendo área aproximada de **4.591,40 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 354.688,490** e **Y = 7.467.706,545**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Laudo Técnico Ambiental: Documento técnico atestando a **inexistência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** no perímetro e confirmando as condições de salubridade do local.

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE

REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 62/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL **ASSUNTO:** Instauração de REURB – Núcleo "Rio Acima – Etapa 05" **REFERÊNCIA:** Análise de Parecer Ministerial e Diagnóstico Técnico

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 05"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e diagnóstico técnico.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões urbanísticas e a análise ambiental do perímetro.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Rio Acima- Parte 05 é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Rio Acima**, com acesso principal pela **Estrada Sebastião Barrionuevo Vega**, abrangendo uma área total de **87.752,25 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 353.531,575** e **Y = 7.466.371,482**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental (Inexistência de APPs) Conforme a análise técnica do perímetro, no núcleo "Rio Acima – Etapa 05", **não foi constatada a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** decorrentes de cursos d'água ou nascentes no interior da área consolidada. Esta condição técnica favorável simplifica o procedimento de regularização, dispensando-se a necessidade de estudos complexos de mitigação ou termos de compromisso para recuperação ambiental, bastando a confirmação técnica desta inexistência na fase de projeto final para atestar a viabilidade ambiental plena do núcleo.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica de que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Rio Acima – Etapa 05"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

· **Rede de Energia Elétrica e Iluminação:** Implantada e operante;

· **Saneamento:** Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

· **Drenagem Pluvial:** O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

· **Reurb-S (Interesse Social):** Para ocupantes de

baixa renda, com isenção de custas;

· **Reurb-E (Interesse Específico):** Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática. A inexistência de APPs neste núcleo reforça a viabilidade da regularização e a ausência de riscos ambientais.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 05"**, com acesso pela Estrada Sebastião Barrionuevo Vega, abrangendo área aproximada de **87.752,25 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 353.531,575** e **Y = 7.466.371,482**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

· **ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão)** A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

o *Nota:* Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

· **ETAPA 2 – Elaboração do Projeto (Prazo do Legitimado)** Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

o Levantamento planialtimétrico e cadastral;

o **Laudo Técnico Ambiental:** Documento técnico atestando a **inexistência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** no perímetro e confirmando as condições de salubridade do local.

· **ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão)** Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

· **DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS:** Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: * **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 59/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Centro – Etapa 06"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Diagnóstico Técnico

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"CENTRO – ETAPA 06"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e diagnóstico técnico.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões urbanísticas e a análise ambiental do perímetro.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração de maio de 2023, o núcleo Centro- Etapa 06 é classificado como clandestino.

Esta classificação se fundamenta na ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Centro**, com acesso principal pela **Avenida Luiz Scorbaioli**,

abrangendo uma área total de **107.183,02 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 354.349,710** e **Y = 7.467.405,635**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental (Inexistência de APPs) Conforme a análise técnica do perímetro, no núcleo "Centro – Etapa 06", **não foi constatada a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** decorrentes de cursos d'água ou nascentes no interior da área consolidada. Esta condição técnica favorável simplifica o procedimento de regularização, dispensando-se a necessidade de estudos complexos de mitigação ou termos de compromisso para recuperação ambiental, bastando a confirmação técnica desta inexistência na fase de projeto final para atestar a viabilidade ambiental plena do núcleo.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica de que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Centro – Etapa 06"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O núcleo conta com **sistema de drenagem implantado**, sendo identificada a presença de grelhas e bocas de lobo (sarjetas), conforme registro fotográfico do laudo técnico, demonstrando a qualificação da infraestrutura local.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática. A inexistência de APPs neste núcleo reforça a viabilidade da regularização e a ausência de riscos ambientais iminentes.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"CENTRO – ETAPA 06"**, com acesso pela Avenida Luiz Scorbaioli, abrangendo área aproximada de **107.183,02 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 354.349,710** e **Y = 7.467.405,635**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Laudo Técnico Ambiental: Documento técnico atestando a **inexistência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** no perímetro e confirmando as condições de salubridade do local.

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 62/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Rio Acima – Etapa 06"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 06"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Rio Acima- Parte 06 é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Rio Acima**, com acesso principal pela **Estrada Sebastião Barrionuevo Vega**, abrangendo uma área total de **179.357,30 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 353.666,120** e **Y = 7.466.227,645**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024

(Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Rio Acima – Etapa 06"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 06"**, com acesso pela Estrada Sebastião Barrionuevo Vega, abrangendo área aproximada de **179.357,30 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 353.666,120** e **Y = 7.466.227,645**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual; **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 59/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Centro – Etapa 07"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Diagnóstico Técnico

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"CENTRO – ETAPA 07"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e diagnóstico técnico.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões urbanísticas e a análise ambiental do perímetro.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no

Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração de maio de 2023, o núcleo Centro- Etapa 08 é classificado como clandestino.

Esta classificação se fundamenta na ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração de maio de 2023, o núcleo Centro- Etapa 08 é classificado como clandestino.

Esta classificação se fundamenta na ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Centro**, com acesso principal pela **Rua Agostinho Soliá**, abrangendo uma área total de **71.534,37 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 354.079,331** e **Y = 7.467.685,820**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental (Inexistência de APPs) Conforme a análise técnica do perímetro, no núcleo "Centro – Etapa 07", **não foi constatada a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** decorrentes de cursos d'água ou nascentes no interior da área consolidada. Esta condição técnica favorável simplifica o procedimento de regularização, dispensando-se a necessidade de estudos complexos de mitigação ou termos de compromisso para recuperação ambiental, bastando a confirmação técnica desta inexistência na fase de projeto final para atestar a viabilidade ambiental plena do núcleo.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica de que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Centro – Etapa 07"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O núcleo conta com **sistema de drenagem implantado**, sendo identificada a presença de grelhas e bocas de lobo (sarjetas), conforme registro fotográfico do laudo técnico, demonstrando a qualificação da infraestrutura local.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática. A inexistência de APPs neste núcleo reforça a viabilidade da regularização e a ausência de riscos ambientais.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"CENTRO – ETAPA 07"**, com

acesso pela Rua Agostinho Soliá, abrangendo área aproximada de **71.534,37 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 354.079,331** e **Y = 7.467.685,820**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Laudo Técnico Ambiental: Documento técnico atestando a **inexistência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** no perímetro e confirmando as condições de salubridade do local.

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 62/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Rio Acima – Etapa 07" **REFERÊNCIA:** Análise de Parecer Ministerial e Diagnóstico Técnico

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 07"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e diagnóstico técnico.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões urbanísticas e a análise ambiental do perímetro.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Rio Acima- Parte 07 é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Rio Acima**, com acesso principal pela **Estrada Municipal Gomildo de Souza Moraes**, abrangendo uma área total de **3.776,44 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 353.685,900** e **Y = 7.465.867,792**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental (Inexistência de APPs) Conforme a análise técnica do perímetro, no núcleo "Rio Acima – Etapa 07", **não foi constatada a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** decorrentes de cursos d'água ou nascentes no interior da área consolidada. Esta condição técnica favorável simplifica o procedimento de regularização, dispensando-se a necessidade de estudos complexos de mitigação ou termos de compromisso para recuperação ambiental, bastando a confirmação técnica desta inexistência na fase de projeto final para atestar a viabilidade ambiental plena do núcleo.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica de que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024

(Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Rio Acima – Etapa 07"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática. A inexistência de APPs neste núcleo reforça a viabilidade da regularização e a ausência de riscos ambientais.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 07"**, com acesso pela Estrada Municipal Gomildo de Souza Moraes, abrangendo área aproximada de **3.776,44 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 353.685,900** e **Y = 7.465.867,792**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Laudo Técnico Ambiental: Documento técnico atestando a **inexistência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** no perímetro e confirmando as condições de salubridade do local.

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 59/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Centro – Etapa 08"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Diagnóstico Técnico

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"CENTRO – ETAPA 08"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e diagnóstico técnico.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões urbanísticas e a análise ambiental do perímetro.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Centro-Etapa 08 é classificado como clandestino.

Esta classificação se fundamenta na ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Centro**, com acesso principal pela **Rua Ezequias Alves Souza**, abrangendo uma área total de **2.987,91 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 354.144,044** e **Y = 7.467.425,316**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental (Inexistência de APPs) Conforme a análise técnica do perímetro, no núcleo "Centro – Etapa 08", **não foi constatada a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** decorrentes de cursos d'água ou nascentes no interior da área consolidada. Esta condição técnica favorável simplifica o procedimento de regularização, dispensando-se a necessidade de estudos complexos de mitigação ou termos de compromisso para recuperação ambiental, bastando a confirmação técnica desta inexistência na fase de projeto final para atestar a viabilidade ambiental plena do núcleo.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica de que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Centro – Etapa 08"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais

ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática. A inexistência de APPs neste núcleo reforça a viabilidade da regularização e a ausência de riscos ambientais.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"CENTRO – ETAPA 08"**, com acesso pela Rua Ezequias Alves Souza, abrangendo área aproximada de **2.987,91 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 354.144,044** e **Y = 7.467.425,316**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Laudo Técnico Ambiental: Documento técnico atestando a **inexistência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** no perímetro e confirmando as condições de salubridade do local.

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 62/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Rio Acima – Etapa 08"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Diagnóstico Técnico

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 08"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e diagnóstico técnico.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões urbanísticas e a análise ambiental do perímetro.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Rio Acima- Parte 08 é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Rio Acima**, com acesso principal pela **Estrada Municipal Gomildo de Souza Moraes**, abrangendo uma área total de **2.581,25 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 353.507,266** e **Y = 7.465.891,081**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental (Inexistência de APPs) Conforme a análise técnica do perímetro, no núcleo "Rio Acima – Etapa 08", **não foi constatada a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** decorrentes de cursos d'água ou nascentes no interior da área consolidada. Esta condição técnica favorável simplifica o procedimento de regularização, dispensando-se a necessidade de estudos complexos de mitigação ou termos de compromisso para recuperação ambiental, bastando a confirmação técnica desta inexistência na fase de projeto final para atestar a viabilidade ambiental plena do núcleo.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica de que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Rio Acima – Etapa 08"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática. A inexistência de APPs neste núcleo reforça a viabilidade da regularização e a ausência de riscos ambientais.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 08"**, com acesso pela Estrada Municipal Gomildo de Souza Moraes, abrangendo área aproximada de **2.581,25 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 353.507,266** e **Y = 7.465.891,081**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Laudo Técnico Ambiental: Documento técnico atestando a **inexistência de Áreas de Preservação Permanente (APP)** no perímetro e confirmando as condições de salubridade do local.

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta

complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 59/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Centro – Etapa 09"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"CENTRO – ETAPA 09"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração o núcleo Centro-Etapa 08 é classificado como clandestino.

Esta classificação se fundamenta na ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Centro**, com acesso principal pela **Rua Adib Demetrio Dauar**, abrangendo uma área total de **15.398,74 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 354.205,371** e **Y = 7.467.214,271**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a

permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Centro – Etapa 09"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"CENTRO – ETAPA 09"**, com acesso pela Rua Adib Demetrio Dauar, abrangendo área aproximada de **15.398,74 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 354.205,371** e **Y = 7.467.214,271**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual;

Justificativa Urbanística que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 62/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Rio Acima – Etapa 09" **REFERÊNCIA:** Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 09"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a

legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Rio Acima- Parte 09 é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Rio Acima**, com acesso principal pela **Estrada Municipal Olimpia Cardoso Pinto**, abrangendo uma área total de **41.593,07 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 353.408,346** e **Y = 7.466.111,188**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Rio Acima – Etapa 09"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária

Urbana (REURB) do núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 09"**, com acesso pela Estrada Municipal Olimpia Cardoso Pinto, abrangendo área aproximada de **41.593,07 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 353.408,346** e **Y = 7.466.111,188**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual; **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 62/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Rio Acima – Etapa 10" **REFERÊNCIA:** Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 10"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Rio Acima- Parte 11 é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Rio Acima**, com acesso principal pela **Estrada Municipal Olimpia Cardoso Pinto**, abrangendo uma área total de **89.083,25 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 352.846,998** e **Y = 7.465.340,107**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs

urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Rio Acima – Etapa 10"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: Diferentemente de outras etapas, neste perímetro **foi constatada a presença de sistema de drenagem implantado** (grelhas e bocas de lobo), conforme registro fotográfico do laudo técnico, demonstrando maior qualificação da infraestrutura local.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 10"**, com acesso pela Estrada Municipal Olimpia Cardoso Pinto, abrangendo área aproximada de **89.083,25 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 352.846,998** e **Y = 7.465.340,107**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo

hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual; **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 62/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Rio Acima – Etapa 11" **REFERÊNCIA:** Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 11"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo Rio Acima- Parte 11 é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Rio Acima**, com acesso principal pela **Estrada Municipal Olimpia Cardoso Silva**, abrangendo uma área total de **13.088,27 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 352.047,00** e **Y = 7.464.684,78**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da

regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Rio Acima – Etapa 11"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: O escoamento de águas pluviais ocorre por **declividade natural** (escoamento superficial), visto que o laudo técnico não identificou a presença de grelhas ou bocas de lobo no perímetro, sendo tal sistema considerado funcional para a realidade local atual.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"RIO ACIMA – ETAPA 11"**, com acesso pela Estrada Municipal Olimpia Cardoso Silva, abrangendo área aproximada de **13.088,27 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 352.047,00** e **Y = 7.464.684,78**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual;

J**ustificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 61/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL **ASSUNTO:** Instauração de REURB – Núcleo "Serrinha – Etapa 01"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"SERRINHA – ETAPA 01"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a

legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Serrinha**, com acesso principal pela **Avenida José Marques Ribeiro**, abrangendo uma área total de **34.435,21 m²** (Coordenadas de referência UTM **X= 354695.28** e **Y= 7468890.37**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Serrinha – Etapa 01"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada (Energisa);

Saneamento: Água e Esgoto operantes (SABESP);

Drenagem: Escoamento funcional por declividade natural, conforme laudo técnico, dispensando obras complexas imediatas.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"SERRINHA – ETAPA 01"**, com acesso pela Avenida José Marques Ribeiro, abrangendo área aproximada de **34.435,21 m²** (Coordenadas UTM

referência **X= 354695.28** e **Y= 7468890.37**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual; **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 61/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Serrinha – Etapa 02"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"SERRINHA – ETAPA 02"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e, recentemente, com **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda os apontamentos gerais do Ministério Público (Parecer CAEX) sobre a necessidade de rigor técnico nos procedimentos de REURB do Município.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente

Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme expressamente autorizado pelo **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Localização e Caracterização do Núcleo

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se em área urbana consolidada, situado no bairro **Serrinha**, com acesso principal pela **Avenida José Marques Ribeiro**, abrangendo uma área total de **40.678,90 m²** (Coordenadas de referência UTM X=354.507,53 e Y=7.468.446,91). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial (água, esgoto e energia) implantadas antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP

Conforme o **Relatório Técnico de Engenharia** acostado aos autos, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências do núcleo, decorrentes de cursos d'água. Contudo, acolho a tese técnica de que tal circunstância **não constitui impedimento automático** para a instauração da REURB. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, da Lei 13.465/17 e Arts. 64 e 65 da Lei 12.651/12) autoriza a regularização de ocupações consolidadas em APP, desde que comprovada a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. A instauração do processo é justamente o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que

definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias, tirando o núcleo da clandestinidade ambiental.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade

Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*).

Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais (como vias de 12 metros) violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**. Não é razoável, nem proporcional, que o Poder Público exija a demolição de lares de famílias de baixa renda para atender a uma geometria viária idealizada em uma lei de 2024, sacrificando o direito fundamental à moradia em prol de um formalismo urbanístico tardio.

Nesse sentido, o **Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017** corrobora a tese constitucional ao determinar que o projeto urbanístico de regularização deve se adequar à realidade fática, e não o contrário. Portanto, as desconformidades com o atual Plano Diretor não impedem a instauração; pelo contrário, justificam a REURB como o instrumento legítimo de flexibilização para conciliar a realidade existente com o ordenamento jurídico, preservando o núcleo e a dignidade de seus moradores.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos

Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática)

O Estudo Preliminar comprova que o núcleo "Serrinha – Etapa 02" é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada (Energisa);

Saneamento: Água e Esgoto operantes (SABESP);

Drenagem: Escoamento funcional por declividade natural, conforme laudo técnico, dispensando obras complexas imediatas.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista)

Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no **Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017**. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público

Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta **Decisão Instauradora** não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que **reconhece a existência do núcleo** e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"SERRINHA – ETAPA 02"**, com acesso pela Avenida José Marques Ribeiro, abrangendo área aproximada de **40.678,90 m²** (Coordenadas UTM referência X=354.507,53 e Y=7.468.446,91).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC, se aplicável).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de

pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações) e encaminhamento ao órgão ambiental estadual/federal, se necessário.

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** para as áreas de APP identificadas, com medidas mitigadoras; **Justificativa Urbanística** fundamentada no Art. 36 da Lei 13.465/17, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes para legitimar a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 71/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Limeira – Etapa 01"

REFERÊNCIA: Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"LIMEIRA – ETAPA 01"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Limeira**, com acesso principal pela **Av. Luiz Scorbaioli**, abrangendo uma área total de **87.311,83 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 355049.086** e **Y = 7469088.722**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes

já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Limeira – Etapa 01"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: Diferentemente de outros núcleos, neste perímetro **foi constatada a presença de sistema de drenagem implantado** (grelhas e bocas de lobo), conforme registro fotográfico do laudo técnico, demonstrando maior qualificação da infraestrutura local.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"LIMEIRA – ETAPA 01"**, com acesso pela Avenida Luiz Scorbaioli, abrangendo área aproximada de **87.311,83 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 355049.086** e **Y = 7469088.722**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual;

Justificativa Urbanística que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....

DECISÃO ADMINISTRATIVA INSTAURADORA DE REURB

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 58/2026

REQUERENTE: INSTITUTO CIDADE LEGAL

ASSUNTO: Instauração de REURB – Núcleo "Santa Cecília – Etapa 01" **REFERÊNCIA:** Análise de Parecer Ministerial e Relatório Técnico Ambiental

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo **INSTITUTO CIDADE LEGAL**, visando a instauração de Regularização Fundiária Urbana (REURB) para o núcleo **"SANTA CECÍLIA – ETAPA 01"**, instruído com Estudo Preliminar, levantamento planimétrico e **Relatório Técnico de Engenharia** versando sobre a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e parâmetros urbanísticos.

O expediente considera ainda a necessidade de rigor técnico e segurança jurídica nos procedimentos de REURB do Município, enfrentando preventivamente questões

ambientais e urbanísticas apontadas pelo Ministério Público.

É o relatório. Decido.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A presente decisão fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), estruturada nos seguintes pontos:

2.1. Da Legitimidade do Requerente Reconheço a legitimidade ativa do **INSTITUTO CIDADE LEGAL** para requerer a REURB, na qualidade de associação civil que representa os beneficiários e ocupantes do núcleo, conforme o **Art. 14, inciso III, da Lei Federal nº 13.465/2017**.

2.2. Da Caracterização do Núcleo e Situação Fática

A análise da situação jurídica do núcleo aponta para uma desconformidade registral e urbanística. Conforme indicado no requerimento de instauração, o núcleo é classificado como **clandestino**.

Esta classificação se fundamenta na **ausência de um projeto de parcelamento de solo existente no mesmo**. A clandestinidade é corroborada pela verificação de que não existe projeto aprovado no Município, tampouco registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o núcleo se enquadra perfeitamente na definição legal do Art. 11, Inciso II, da Lei 13.465/17:

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

(...)

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;

O núcleo encontra-se consolidado no bairro **Santa Cecília**, com acesso principal pela **Rua Nicolau Chede**, abrangendo uma área total de **51.497,14 m²** (Coordenadas de referência UTM **X = 356.236,617** e **Y = 7.469.043,465**). A consolidação é comprovada pela existência de malha viária, edificações residenciais e infraestrutura essencial implantada antes do marco legal de 22/12/2016.

2.3. Da Viabilidade Ambiental e Intervenção em APP Conforme o Relatório Técnico anexo, constatou-se a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no perímetro ou adjacências, decorrentes de cursos d'água naturais. Ressalta-se que tal circunstância **não constitui impedimento automático** à regularização. O ordenamento jurídico (Art. 11, § 2º, Lei nº 13.465/17) admite a permanência de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que realizados estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de informalidade. Portanto, a instauração é o meio legal para exigir o **Estudo Técnico Ambiental** que definirá as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

2.4. Da Inaplicabilidade Retroativa do Plano Diretor, do Direito Adquirido e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade Enfrentando a questão urbanística sob a ótica constitucional, acolho a fundamentação jurídica do Relatório Técnico anexo e acrescento que a imposição dos parâmetros restritivos da Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor) a uma situação fática consolidada há anos constituiria grave violação ao princípio da segurança jurídica e da irretroatividade das leis.

A Constituição Federal, em seu Art. 5º, inciso XXXVI, determina que **a lei não prejudicará o direito adquirido**. No caso em tela, a ocupação e a consolidação das moradias ocorreram em momento anterior à vigência do novo Plano Diretor. Desta forma, os ocupantes possuem o **direito adquirido** à manutenção da situação consolidada, não podendo uma legislação superveniente retroagir para impor demolições ou alterações viárias que prejudiquem situações jurídicas já constituídas no tempo (*tempus regit actum*). Ademais, exigir a adequação estrita aos parâmetros atuais violaria flagrantemente os **princípios constitucionais da Proporcionalidade e da Razoabilidade**.

2.5. Da Dispensa e Flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos Considerando que o sistema viário e os lotes já estão implantados faticamente, e que a aplicação estrita da legislação atual exigiria demolições, **AUTORIZO A DISPENSA** do atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar Municipal nº 027/2024 (Plano Diretor), inclusive, no que tange à largura das vias (12,00m) e dimensões mínimas de lote. Tal medida ampara-se no **Art. 11, § 1º e no Art. 36 da Lei Federal nº 13.465/2017**, que permitem ao Município reconhecer os padrões urbanísticos consolidados para garantir a permanência dos moradores e a viabilidade da regularização.

2.6. Da Consolidação e Infraestrutura (Súmula Fática) O Estudo Preliminar comprova que o núcleo **"Santa Cecília – Etapa 01"** é uma realidade social irreversível, consolidada antes do marco legal de 22/12/2016, possuindo:

Rede de Energia Elétrica e Iluminação: Implantada e operante;

Saneamento: Abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário operantes;

Drenagem Pluvial: Diferentemente de outros núcleos, neste perímetro **foi constatada a presença de sistema de drenagem implantado** (grelhas e bocas de lobo), conforme registro fotográfico do laudo técnico, demonstrando maior qualificação da infraestrutura local.

2.7. Da Classificação da Modalidade (REURB Mista) Considerando a heterogeneidade socioeconômica comum a assentamentos deste porte, aplica-se ao caso a modalidade **REURB MISTA**, prevista no Art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465/2017. Esta classificação permite a coexistência, no mesmo perímetro, de:

Reurb-S (Interesse Social): Para ocupantes de baixa renda, com isenção de custas;

Reurb-E (Interesse Específico): Para os demais ocupantes, que deverão arcar com as despesas de regularização.

2.8. Do Enfrentamento ao Parecer do Ministério Público Em resposta às cautelas suscitadas pelo *Parquet*, esclarece-se que esta Decisão Instauradora não equivale à aprovação final do projeto. Ela é o ato administrativo que reconhece a existência do núcleo e abre prazo para que os

estudos aprofundados (engenharia, ambiental e social) sejam apresentados. Rejeita-se, portanto, a tese de "ausência de elementos técnicos" neste momento preliminar, pois o Estudo Preliminar já delimitou a área e a situação fática, cumprindo o Art. 30 da Lei de REURB.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, acolhendo as razões técnicas e jurídicas apresentadas:

1. DECIDO INSTAURAR a Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo **"SANTA CECÍLIA – ETAPA 01"**, com acesso pela Rua Nicolau Chede, abrangendo área aproximada de **51.497,14 m²** (Coordenadas UTM referência **X = 356.236,617** e **Y = 7.469.043,465**).

2. CLASSIFICO a modalidade como **REURB MISTA**.

3. DETERMINO o seguinte fluxo processual e cronograma, observando-se rigorosamente os prazos para a prática dos atos administrativos:

ETAPA 1 – Buscas e Notificações (Atos da Comissão) A Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá, no prazo de **15 (quinze) a 30 (trinta) dias**, concluir as buscas cartorárias e expedir as notificações aos proprietários tabulares e confrontantes.

Nota: Após notificadas, as partes terão o prazo legal de 30 (trinta) dias para apresentarem eventual impugnação.

ETAPA 2 – Elaboração do Projeto com Estudo Ambiental (Prazo do Legitimado) Fica o Legitimado (**Instituto Cidade Legal**) intimado a apresentar o **Projeto de Regularização Fundiária** completo no prazo de até **120 (cento e vinte) dias**, contendo obrigatoriamente:

Levantamento planialtimétrico e cadastral;

Estudo Técnico Ambiental: Demonstrando as intervenções necessárias para mitigação de riscos e a **comprovação de melhoria das condições ambientais** em relação à situação de informalidade anterior (requisito indispensável para posterior análise do órgão gestor da UC ou órgão ambiental competente, se for necessário).

ETAPA 3 – Análise Técnica e Saneamento (Atos da Comissão) Após o protocolo do Projeto pelo Legitimado, os setores técnicos municipais e a Comissão terão o prazo de **30 (trinta) dias** para análise, emissão de pareceres conclusivos (Deferimento ou Solicitação de adequações).

DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS ADMINISTRATIVOS: Os prazos fixados para a prática de atos pela Administração Pública (Etapas 1 e 3) somente poderão ser prorrogados mediante **justificativa prévia e fundamentada nos autos**, comprovando-se a alta complexidade técnica da análise ou a ocorrência de fatos extraordinários que impeçam o cumprimento no tempo hábil.

4. DETERMINO que o Projeto de Regularização Fundiária contemple especificamente: **Estudo Técnico Ambiental** específico para as áreas de APP identificadas, propondo medidas mitigadoras que comprovem a melhoria da situação ambiental atual; **Justificativa Urbanística** que fundamente a flexibilização dos parâmetros do Plano Diretor, demonstrando a consolidação irreversível das vias e lotes, com base no Art. 36 da Lei 13.465/17.

Publique-se, notifique-se e cumpra-se.

Vargem - SP, 21 de janeiro de 2026.

PREFEITO MUNICIPAL

.....