



DECRETO Nº 5.263/2026, DE 13 DE AGOSTO DE 2026.

CERTIFICO, para os devidos fins que este documento foi publicado no átrio da Prefeitura Municipal de Borda da Mata, em conformidade com o Art. 88, VII c/c Art. 3º da EM 08/09 da Lei Orgânica do Município de Borda da Mata, bem como no Diário Oficial Eletrônico, conforme Lei nº 2.123/2019.

O referido é verdade e dou fé.

Borda da Mata, ____/____/____.

“INSTAURA E CLASSIFICA COMO REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO – REURB-E O NÚCLEO URBANO INFORMAL LOCALIZADO NO BAIRRO CONTENDAS, IDENTIFICADO NO PROCEDIMENTO COMO “CONTENDAS/NOVA CANAÃ”, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, especialmente os arts. 9º, 13, II, 14, III, 28, 30, 32, 35, 36, 38, 40 e 41, que disciplinam a Regularização Fundiária Urbana, atribuem ao Município a classificação e o processamento da REURB e estabelecem as etapas para aprovação do projeto e emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;

CONSIDERANDO o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e regulamenta a Lei Federal nº 13.465/2017;

CONSIDERANDO o requerimento escrito formulado por RUTH GOUVEA BRANDÃO, CPF nº 574.674.806-44, e JOÃO RIBEIRO DE REZENDE, CPF nº 044.449.578-91, proprietários e loteadores, com pedido de instauração de REURB na modalidade de Interesse Específico – REURB-E, protocolado perante o Município sob o nº 0000002426/2026;

CONSIDERANDO que o procedimento administrativo foi instruído com levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, plantas, memoriais descritivos, identificação dos ocupantes e demais peças técnicas referentes a 21 (vinte e um) lotes distribuídos em duas quadras, conforme documentação apresentada pelos requerentes;

CONSIDERANDO que a instrução técnica atual identifica o núcleo como incidente, sem prejuízo da qualificação dominial e registral definitiva, sobre as matrículas nº 19.744, 19.745, 19.746, 19.876, 19.877, 19.878, 19.879, 19.880 e 19.881 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Borda da Mata;

CONSIDERANDO que os autos judiciais nº 0005452-69.2018.8.13.0083 e nº 0005460-46.2018.8.13.0083, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Borda da Mata, registram histórico de irregularidade do parcelamento, obrigações assumidas em Termo de Ajustamento de Conduta e a necessidade de solução administrativa definitiva para a regularização do núcleo;



CONSIDERANDO que, no curso das referidas execuções, o Município informou a necessidade de apresentação da documentação individualizada dos proprietários e de levantamento topográfico atualizado para a realização de vistoria e a consequente instauração da REURB, tendo sido posteriormente juntado extenso conjunto de plantas, memoriais e peças cadastrais;

CONSIDERANDO que decisão judicial proferida em abril de 2026 reconheceu a existência de medidas concretas voltadas à REURB-E e suspendeu temporariamente o feito para viabilizar a regularização, preservando, contudo, a vedação de alienação de lotes antes da regularização e do registro do empreendimento;

CONSIDERANDO o parecer técnico ambiental apresentado pelos requerentes, subscrito pelo Arquiteto e Urbanista Lucas Franco Ferreira, CAU A280215-5, que descreve o núcleo como urbanisticamente consolidado, não identifica, em sua análise, impedimentos ambientais relevantes, intervenção em Área de Preservação Permanente ou riscos geotécnicos significativos e conclui, ressalvada a avaliação dos órgãos públicos competentes, pela viabilidade ambiental do prosseguimento da REURB;

CONSIDERANDO que a manifestação técnica particular não substitui o controle, a vistoria, a validação e a decisão dos órgãos municipais competentes, devendo as conclusões apresentadas ser confrontadas com a situação verificada in loco e com a legislação urbanística, ambiental e registral aplicável;

CONSIDERANDO que os pedidos de alteração da denominação do núcleo para “Nova Canaã”, de denominação das vias como “Rua Avelino Azevedo Viana” e “Rua Olímpio Carlos Gouvêa” e de adequação ou dispensa de área institucional e área verde constituem pretensões acessórias que dependem de análise própria e não devem ser confundidas com o ato inicial de instauração da REURB;

CONSIDERANDO que a instauração do procedimento constitui ato inicial e não importa, por si só, aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, reconhecimento de propriedade, titulação, emissão de CRF, aceitação definitiva de parâmetros urbanísticos ou assunção de despesas pelo Município;

A Prefeita Municipal de Borda da Mata, Sra. Tatiana Pires Pereira Cobra, no uso das atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica do Município

DECRETA:

Art. 1º. Fica formalmente instaurado, no âmbito do Município de Borda da Mata, o procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E do núcleo urbano informal consolidado localizado no Bairro Contendas, objeto do Protocolo Administrativo nº 2426/2026.

§ 1º Para fins exclusivamente procedimentais e de identificação dos autos, o núcleo será referido como “Contendas/Nova Canaã”, sem que esta designação provisória produza, por si só, alteração oficial do nome do bairro ou de logradouros públicos.



§ 2º O perímetro da REURB será aquele definido pelo levantamento georreferenciado e pelas plantas constantes do processo administrativo, sujeito à conferência e à validação técnica do Município e à qualificação registral pelo Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º A instrução apresentada aponta, nesta etapa, as matrículas nº 19.744, 19.745, 19.746, 19.876, 19.877, 19.878, 19.879, 19.880 e 19.881, sem prejuízo de retificação, inclusão ou exclusão fundamentada de matrículas e áreas que se revelem atingidas após as buscas dominiais e registrais.

Art. 2º. Fica instituída a Comissão Técnica Municipal de Regularização Fundiária Urbana, responsável pela instrução, análise, acompanhamento e saneamento do procedimento de REURB objeto deste Decreto.

§ 1º A Comissão será composta por três (03) membros, ficando o primeiro na Presidência:

I – Agenor Lucas Pereira de Mello

II – Sara Gonçalves Vilas Boas dos Santos

III – Thales Eduardo da Luz Barta

Art. 3º. O procedimento fica classificado como REURB de Interesse Específico – REURB-E, nos termos do art. 13, II, da Lei Federal nº 13.465/2017, observadas as características do requerimento, a natureza privada do parcelamento e os elementos técnicos e cadastrais apresentados.

Parágrafo único. A classificação prevista no caput não implica transferência ao Município das obrigações materiais, financeiras, urbanísticas, ambientais, registrais ou decorrentes de decisões judiciais e de Termo de Ajustamento de Conduta atribuídas aos responsáveis pelo parcelamento ou aos beneficiários da REURB-E.

Art. 4º. A instauração e a classificação promovidas por este Decreto não equivalem à aprovação da regularização fundiária e não produzem, isoladamente, qualquer dos seguintes efeitos:

I – aprovação definitiva do Projeto de Regularização Fundiária – PRF ou de suas peças técnicas;

II – reconhecimento ou transferência de domínio, legitimação fundiária, legitimação de posse, usucapião, instituição de condomínio ou constituição de qualquer outro direito real;

III – emissão de Certidão de Regularização Fundiária – CRF;

IV – aprovação, regularização ou licenciamento automático de edificações existentes;

V – dispensa automática de exigências urbanísticas, ambientais, sanitárias, de segurança, de infraestrutura ou registrais;

VI – autorização para comercialização, promessa de venda, cessão ou alienação de lotes em desconformidade com a legislação ou com as decisões judiciais vigentes; e

VII – assunção de obrigações financeiras pelo Município.

Art. 5º. O processamento da REURB-E ficará a cargo da Secretaria Municipal de Obras, Serviços Urbanos e Rurais, por seus setores técnicos competentes, o órgão municipal de meio ambiente e os demais órgãos públicos cuja participação seja necessária.

Art. 6º. No curso do procedimento, os órgãos municipais competentes deverão promover, no mínimo, as seguintes providências:

I – realizar vistoria técnica no núcleo e conferir a correspondência entre a situação física existente e os levantamentos, plantas e memoriais apresentados;



- II** – proceder às buscas necessárias à identificação da titularidade do domínio e das matrículas ou transcrições atingidas pelo perímetro da REURB;
- III** – verificar a individualização dos 21 (vinte e um) lotes indicados na documentação, suas áreas, confrontações, ocupantes e vínculos com as matrículas de origem;
- IV** – promover as notificações dos titulares de domínio, confrontantes e terceiros interessados, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018;
- V** – analisar o Projeto de Regularização Fundiária, o levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, a planta do perímetro, os memoriais descritivos, o projeto urbanístico, o cronograma e os termos de compromisso;
- VI** – avaliar a infraestrutura essencial existente e a eventualmente necessária, inclusive abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem, acessibilidade e sistema viário;
- VII** – submeter o parecer técnico ambiental apresentado pelos requerentes à análise e à validação do órgão municipal competente, realizando diligências, estudos complementares ou novas vistorias quando necessários;
- VIII** – verificar a existência de restrições ambientais, áreas de preservação permanente, áreas de risco, faixas não edificáveis e outras limitações legais incidentes sobre o perímetro;
- IX** – definir, de forma expressa, as medidas de adequação urbanística, ambiental e de infraestrutura, bem como os responsáveis por sua implantação, manutenção ou custeio;
- X** – sanear o processo administrativo, apreciar eventuais impugnações e promover, quando cabível, tentativa de composição dos conflitos fundiários; e
- XI** – submeter o processo, após a instrução integral, à decisão administrativa final competente.

Art. 7º. As peças técnicas e o parecer ambiental apresentados pelos requerentes serão considerados elementos de instrução, ficando sua eficácia condicionada à análise, conferência e aprovação pelos órgãos municipais competentes.

§ 1º A conclusão particular de ausência de impedimentos ambientais não dispensa a avaliação administrativa sobre recursos hídricos, sistemas individuais de esgotamento sanitário, drenagem, riscos geotécnicos, estabilidade do terreno e demais aspectos ambientais pertinentes.

§ 2º Sem prejuízo de outras condicionantes, a análise ambiental deverá considerar as recomendações técnicas apresentadas quanto à manutenção dos sistemas de fossa séptica, preservação das condições de drenagem, prevenção de processos erosivos, regularidade do uso de recursos hídricos perante o IGAM e necessidade de prévia autorização para futuras intervenções ambientais, quando exigível.

Art. 8º. As responsabilidades pela implantação ou adequação do sistema viário, da infraestrutura essencial, dos equipamentos necessários e das medidas de mitigação e compensação urbanística ou ambiental serão definidas no processo e na decisão final da REURB-E, observados o art. 38 da Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018 e as peculiaridades do caso concreto.

Parágrafo único. A instauração da REURB-E não gera presunção de responsabilidade financeira do Município e não afasta as obrigações dos requerentes, dos responsáveis



pelo parcelamento ou dos beneficiários privados, inclusive aquelas oriundas de título executivo, ajuste celebrado com o Ministério Público ou decisão judicial.

Art. 9º. O pedido de adequação ou dispensa da destinação de área institucional e de área verde, formulado no âmbito do procedimento, não é deferido por este Decreto e deverá ser examinado por ocasião da análise do Projeto de Regularização Fundiária, mediante manifestação urbanística, ambiental e jurídica expressamente fundamentada.

Parágrafo único. Na apreciação do pedido deverão ser consideradas a realidade física consolidada do núcleo, as características da ocupação, a legislação federal e municipal aplicável, a necessidade de espaços públicos e equipamentos urbanos, a possibilidade de medidas de adequação ou compensação e os parâmetros específicos admitidos para a REURB, sem constituição de direito adquirido à dispensa pretendida.

Art. 10. Fica expressamente preservada a eficácia das determinações proferidas nos autos nº 0005452-69.2018.8.13.0083 e nº 0005460-46.2018.8.13.0083, especialmente quanto à vedação de alienação de lotes antes da regularização e do respectivo registro, enquanto não houver decisão judicial superveniente em sentido diverso.

Art. 11. Os requerentes deverão atender às diligências, exigências técnicas e solicitações de documentos formuladas pelos órgãos municipais dentro dos prazos fixados, sob pena de suspensão da análise administrativa até o saneamento da pendência, sem prejuízo das consequências estabelecidas nos processos judiciais.

Art. 12. Concluídas a instrução, as notificações, a análise técnica e jurídica, o saneamento das pendências e a definição das responsabilidades, o processo será submetido à decisão final da autoridade municipal competente, que poderá aprovar integral ou parcialmente o Projeto de Regularização Fundiária, determinar adequações complementares ou rejeitá-lo, sempre de forma motivada.

Art. 13. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF somente será emitida após a aprovação final da REURB e deverá conter os elementos legalmente exigidos, inclusive a identificação do núcleo regularizado, a modalidade da regularização, as responsabilidades e cronogramas assumidos e, quando houver, a relação dos ocupantes e os direitos reais conferidos, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Borda da Mata (MG), em 13 de agosto de 2026.

TATIANA PIRES PEREIRA COBRA
Prefeita Municipal