

**EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE ABERTURA DE PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA Nº 001/2026**

O MUNICÍPIO DE PEDRA PRETA, estado de MATO GROSSO, através da prefeita Municipal, Sra. Iraci Ferreira de Souza, por meio do presente Edital, **NOTIFICA**, a todos os titulares de domínio, posseiros, moradores, ocupantes, lindeiros, confrontantes internos e externos, assim como a todo e qualquer cidadão que interessar possa, que o núcleo Urbano Informal Consolidado denominado Parque Independente, situado no Município de Pedra Preta - MT, está sendo objeto de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, através da legitimação fundiária dos possuidores qualificados com o *animus domini* (artigos. 14 e 23 da Lei Federal nº 13.465/2017).

CONSIDERANDO que nos termos do art. 30, inc. VIII da Constituição Federal é de competência do Município promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano e ainda:

CONSIDERANDO, que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passou a dispor em âmbito nacional sobre a regularização fundiária urbana e a dispor sobre as normas pertinentes ao cumprimento do que se encontra estabelecido no artigo 30 da Constituição Federal;

CONSIDERANDO, o Decreto Municipal nº 12 – publicado em 24 de janeiro de 2025, que dispõe sobre a regularização do Núcleo Urbano Informal Consolidado em epígrafe;

CONSIDERANDO, a necessidade de instituir no município de Pedra Preta- MT normas e procedimentos aplicáveis aos processos de regularização fundiária urbana - REURB, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e;

CONSIDERANDO, que constituem objetivos da REURB: identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus

ocupantes, de modo a melhorar a qualidade de vida; ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, assim como priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados; promover a integração social e a geração de empregos e renda, e, concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.

DO OBJETO DA PRESENTE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Nos termos da Lei Federal 13.465/17, seu artigo 9º, ficam instituídas no polígono descrito no presente edital o interesse público por meio da Regularização Fundiária Urbana (REURB) para fins do ordenamento territorial urbano e da titulação dos ocupantes dos respectivos imóveis.

O processo poderá abranger tantas medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação do aludido núcleo urbano informal descrito no seguinte polígono de coordenada geográfica:

PARQUE INDEPENDENTE								
De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância	Fator K	Latitude	Longitude
1	2	8.160.853,1208	767.976,0469	289°05'05"	107,993 m	1,00048800	16°37'10,298580"S	54°29'17,316442"W
2	3	8.160.855,7408	767.964,6987	283°00'01"	11,647 m	1,00048793	16°37'10,218027"S	54°29'17,700221"W
3	4	8.160.883,3317	767.884,9033	289°04'26"	84,431 m	1,00048740	16°37'09,353533"S	54°29'20,402661"W
4	5	8.160.887,4125	767.873,9548	290°26'30"	11,684 m	1,00048733	16°37'09,225322"S	54°29'20,773580"W
5	6	8.160.911,3953	767.805,3355	289°15'53"	72,690 m	1,00048687	16°37'08,473566"S	54°29'23,097621"W
6	7	8.160.913,8283	767.794,4932	282°38'51"	11,112 m	1,00048680	16°37'08,398884"S	54°29'23,464261"W
7	8	8.160.936,6194	767.730,6508	289°38'46"	67,789 m	1,00048638	16°37'07,683917"S	54°29'25,626713"W
8	9	8.160.940,3891	767.721,3065	291°58'13"	10,076 m	1,00048632	16°37'07,565164"S	54°29'25,943403"W
9	10	8.161.072,7019	767.822,5918	37°26'02"	166,629 m	1,00048699	16°37'03,222103"S	54°29'22,583928"W
10	11	8.161.100,4317	767.850,7031	45°23'29"	39,487 m	1,00048717	16°37'02,309087"S	54°29'21,647725"W
11	12	8.161.115,7402	767.872,9650	55°29'08"	27,017 m	1,00048732	16°37'01,802298"S	54°29'20,903516"W
12	13	8.161.137,0285	767.889,4992	37°50'09"	26,955 m	1,00048743	16°37'01,103428"S	54°29'20,354978"W
13	14	8.161.155,6145	767.903,9346	37°50'09"	23,533 m	1,00048753	16°37'00,493271"S	54°29'19,876070"W
14	15	8.161.158,6254	767.906,5220	40°40'26"	3,970 m	1,00048754	16°37'00,394325"S	54°29'19,790095"W
15	16	8.160.900,9083	768.114,8768	141°02'45"	331,406 m	1,00048892	16°37'08,688260"S	54°29'12,655209"W
16	17	8.160.843,7514	768.096,0642	198°13'06"	60,173 m	1,00048880	16°37'10,554229"S	54°29'13,265391"W
17	18	8.160.846,4400	768.088,4196	289°22'36"	8,104 m	1,00048875	16°37'10,469936"S	54°29'13,524311"W
18	1	8.160.817,8106	768.078,1043	199°48'52"	30,431 m	1,00048868	16°37'11,404948"S	54°29'13,860034"W
		Área: 64.938,95 m²						
		Área: 6,4939 ha						
		Área: 2,6834 Alqs						
		Perímetro: 1.095,12 m						

Trata-se da regularização fundiária parcial do núcleo urbano informal consolidado, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, localizado dentro da área da zona urbana, com área levantada e georreferenciada denominado "Parque Independente", referente a área de 64.938,95 m² e o perímetro de 1.095,12 m.

DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

A parcela do núcleo urbano informal consiste em um conjunto de 15 quadras contendo 157 lotes distribuídos da seguinte forma:

PEDRA PRETA - MT		
Quadra	Área	Qde Lotes
01	2.470,75 m ²	9
02	2.050,66 m ²	7
03	1.711,16 m ²	6
04	1.586,18 m ²	5
05	3.794,35 m ²	13
06	3.395,84 m ²	13
07	4.051,57 m ²	16
08	5.239,31 m ²	18
09	389,44 m ²	1
10	2.548,36 m ²	10
11	3.966,29 m ²	15
12	3.515,96 m ²	12
13	3.362,95 m ²	14
14	2.178,62 m ²	7
15	2.396,03 m ²	10
PARQUE INDEPENDENTE	64.938,95 m ²	1
QUADRAS E BAIRRO	172.535,37 m ²	158

As áreas tidas como de circulação, nos termos do art. 22 da Lei Federal nº 6.766/79, passam a integrar o patrimônio público municipal, sendo as mesmas classificadas como BEM DE USO COMUM, conforme Código Civil (art. 99, inciso I), as áreas das ruas e/ou avenidas e as áreas verdes.

DO PROCESSO DE QUALIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Todos os interessados em se cadastrar no processo de qualificação como possuidores com *animus domini* terão entre os dias 1 de Setembro até o dia 30 de Setembro do corrente ano, de segunda a sexta, das 8h às 11h e das 13h às 17h. para procurar o setor de regularização fundiária localizado junto a Prefeitura de Pedra Preta/MT - Av. Fernando

Correa da Costa, 940, Centro, CEP 78.795-000, para se habilitar no processo de regularização dos imóveis munidos dos documentos pessoais (cópias e originais) conforme descrito abaixo:

1. Ficha social fornecida pela administração municipal com os dados sociais, a relação dos dependentes e demais membros do núcleo familiar fornecida pela administração municipal devidamente preenchida constando a declaração da renda de todos;
2. Cópia da Certidão de nascimento (se solteiro, divorciado ou viúvo);
3. Cópia da Certidão de casamento ou Declaração de união estável com firma reconhecida.
4. Cópia de seus documentos pessoais e de seu cônjuge /companheiro(a) (RG e CPF);
5. Comprovante que demonstre a posse do imóvel (contrato de compra e venda, doação, declaração dos vizinhos com quem o imóvel faça limites etc.);
6. Cópia de comprovante de residência emitido nos últimos 180 dias fornecido por concessionárias de serviços públicos (conta de água, luz ou telefone);
7. Cópia da matrícula do imóvel objeto do REURB (se houver).
8. Na hipótese de representação por terceiro deverá ser apresentado procuração com finalidade específica com firma reconhecida.
9. Cópia do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) (se for pessoa jurídica);
10. Documento de Constituição da Pessoa Jurídica (se for pessoa jurídica);
11. Documentos pessoais do Administrador ou procurador (se for pessoa jurídica);
12. Outras declarações e atestados que se fizerem necessárias.

O processo de regularização fundiária se dará na modalidade social devendo para tanto os beneficiários apresentarem, dentro dos prazos acima estipulados, os seguintes documentos:

- 1. Documentos pessoais de todos os membros do núcleo familiar (RG e CPF ou certidão de nascimento).**
- 2. Comprovante da renda do núcleo familiar (de cada um dos membros da família).**
- 3. Declaração dos ocupantes beneficiários da Reurb – S de que os membros de sua unidade familiar não possuem outras propriedades registradas ou posse de imóveis exercidas com animus domini dentro do território nacional.**
- 4. Cópia da ficha do NIS – Número de Identificação Social emitida junto ao CRAS.**

A ausência da comprovação dentro do processo dos documentos elencados anteriormente implicará no reexame do enquadramento beneficiário da modalidade social por meio de laudo socioeconômico a ser expedido.

DA NOTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

O processo de notificação se dará por edital, e por meio dos canais de comunicação da prefeitura, além do envio das notificações aos imóveis que estejam devidamente cadastrados junto ao setor de tributos e por meio de comunicação pessoal aos imóveis que possuam edificação dentro do polígono destacado para o programa de regularização e que se encontre o ocupante no momento da visita. A ausência de manifestação será interpretada como concordância com a REURB.

Consideram-se notificados para os devidos fins, os titulares de domínio, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, assim como os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da publicação do presente Edital.

DA APRESENTAÇÃO DE IMPUGNAÇÃO POR PARTE DOS INTERESSADOS

Os interessados terão o prazo de 30 dias, contados da data da publicação do presente edital para se for o caso, apresentar impugnação à REURB.

As impugnações deverão ser protocoladas junto a Prefeitura de Pedra Preta/MT - Av. Fernando Correa da Costa, 940, Centro, CEP 78.795-000, podendo também ser realizada por via postal, com aviso de recebimento.

Em havendo divergência de interesses entre possuidores ou proprietários, quanto a titularidade da posse ou mesmo limites das propriedades, a administração pública, deverá iniciar procedimento de mediação extrajudicial a fim de composição de soluções isonômicas para os conflitos.

Caso não haja manifestação, presume-se que há concordância com a REURB por parte dos notificados. As notificações são dispensadas caso o imóvel, o possuidor ou o proprietário já tenha assinado a ficha cadastral para a habilitação no processo de regularização fundiária urbana.

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Após o término do prazo de 30 dias no qual os titulares de domínio, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, assim como os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal terão para se manifestar dentro do processo de regularização, restará presumido saneado o processo administrativo de regularização, devendo o poder executivo municipal publicar o Projeto de Regularização Fundiária contendo as seguintes informações:

- | |
|--|
| I. levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; |
| II. planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; |
| III. estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; |
| IV. projeto urbanístico; |
| V. memoriais descritivos das quadras e lotes; |
| VI. proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; |
| VII. estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; |
| VIII. estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso; |
| IX. cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de |

regularização fundiária; e

X. termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no item IX.

O poder executivo municipal deverá encaminhar uma cópia do Projeto de Regularização Fundiária ao cartório de registro de imóveis para o cumprimento dos registros notariais pertinentes.

DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Com o saneamento do processo administrativo e a devida publicação do Projeto de Regularização Fundiária, a administração procederá com a expedição da Certidão de Regularização Fundiária que deverá conter, entre outros:

I.	O comprovante da publicação ou extrato do projeto de regularização fundiária aprovado;
II.	O nome e a localização do núcleo urbano regularizado
III.	O termo de compromisso relativo a possíveis obras a serem executadas com o eventual cronograma de obras e serviços;
IV.	A relação dos títulos da legitimação fundiária e da legitimação de posse expedidos;
V.	Na hipótese de renascerm matrículas sem a devida titulação a administração deverá elencar todos os imóveis pendentes para posterior titulação.
VI.	A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
VII.	A listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, devendo ser observado os limites da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei nº 13.709/2018.

DAS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme disposto no artigo 13 da lei 13.465/2017, o processo de regularização fundiária se dará nas modalidades da REURB-S (de interesse social) tendo presumida a predominância de imóveis ocupados por população de baixa renda no polígono de interesse de regularização.

Em se avaliando a inexistência do aspecto de vulnerabilidade social ("população de baixa renda") do beneficiário da regularização fundiária deverá a administração municipal alterar o enquadramento da modalidade para regularização urbana de interesse específico (REURB-E), devendo o beneficiário arcar com todas as custas e emolumentos demandados pelo processo, ressalvada decisão administrativa ou judicial contrária.

Presume-se de baixa renda, entidade familiar que aufera renda familiar mensal não superior a 05 (cinco) salários-mínimos federais, condicionado a um parecer da Assistência Social. Considerando o grau de comprometimento da renda familiar para fins de tratamento de saúde ou mesmo a distribuição per capita renda pela a quantidade de membros dependentes da unidade familiar, poderá o profissional de Assistência Social enquadrar o beneficiário como sendo economicamente vulnerável, e, portanto, apto para a modalidade de regularização fundiária de interesse social (REURB-S).

Por renda familiar entende-se como sendo a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de dezesesseis anos, excluindo-se os rendimentos concedidos por programas oficiais de transferência de renda e de benefícios assistenciais.

Para fins do presente edital, entidade familiar é toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição de seus membros.

Excluem-se do enquadramento de hipossuficiente econômico para fins de configuração na modalidade da REURB-S o beneficiário ou o imóvel a ser regularizado que se qualificar em qualquer um dos seguintes itens:

a) Possua uma renda familiar superior a 5 salários-mínimos.

b) Os núcleos familiares que possuam entre seus membros proprietários de outros

imóveis que não sejam o próprio bem objeto da regularização fundiária, ressalvada decisão administrativa ou judicial contrária.

c) cujo valor de mercado seja superior a R\$ 800.000,00;

d) quando o imóvel objeto do REURB seja utilizado exclusivamente para atividades econômicas;

e) nas hipóteses em que os bens objetos de REURB sejam terrenos não edificados com áreas superiores a 2.500 m².

f) Imóveis que sejam titularizados no formato de condomínio (dois ou mais proprietários).

g) quando o beneficiário for pessoa jurídica;

Os critérios estabelecidos neste artigo não excluem a aferição da hipossuficiência no caso concreto, através de manifestação devidamente fundamentada, ou decisão administrativa/judicial que determine a classificação.

DAS CUSTAS DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regra do enquadramento dos imóveis dentro do programa de regularização fundiária será a modalidade de REURB – S, sendo todas as despesas com tributos e emolumentos considerados isentos das taxas e emolumentos no termo da Lei Federal 13.465/2017, incluindo o primeiro registro, a legitimação fundiária, os processos de buscas e certidões diretamente relacionadas às unidades imobiliárias em processo de Regularização.

Para os beneficiários que enquadrarem as hipóteses de excepcionalidade do interesse social terão todas as despesas devidamente identificadas como sendo pertinentes ao imóvel objeto de regularização, de natureza de emolumentos, que tenham sido aferidas por agentes municipais deverão ser recolhidas pelo contribuinte antes da emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

As demais taxas municipais de serviços prestados para fins de regularização fundiária serão apresentadas ao beneficiário da regularização fundiária antes da emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Todo o Processo Administrativo de Regularização Fundiária deverá ser supervisionado pela Secretaria de Finanças devendo as demais secretarias e órgãos da administração empenhar esforços no sentido de subsidiar todos os procedimentos necessários para eficiente e eficaz andamento do processo.

Deverão ser atendidos todos os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguindo as diretrizes estabelecidas pela Secretaria de Finanças;

Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 31 da Lei Federal nº 13.465/2017, deverá a administração proceder com a diligencia junto ao Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição e, caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, a administração municipal deverá realizar novas diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

Este edital entre em vigor na data de sua publicação.

Pedra Preta - MT, 12 de agosto de 2026.

IRACI FERREIRA DE SOUZA
Prefeita Municipal

