



ESTADO DE MATO GROSSO  
GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA-MT  
CNPJ N.º 15.031.669/0001-18

**DECRETO Nº 1680/2023  
DE 28 DE MARÇO DE 2023.**

**“DISPÕE SOBRE O DEFERIMENTO DA INSTAURAÇÃO DE PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL- REURB-S, NO LOTEAMENTO JARDIM BELA VISTA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**THIAGO CASTELAN RIBEIRO**, Prefeito Municipal de Santa Terezinha, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais que lhe confere o inciso IV do artigo 53 da Lei Orgânica do Município, promulga o seguinte Decreto.

**CONSIDERANDO** a edição da Lei Federal nº 13.465/2017 que estabelece normas e procedimentos para implantação de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA de núcleos urbanos informais;

**CONSIDERANDO** a edição do Decreto nº 9.310, De 15 de março de 2018 que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana;

**CONSIDERANDO** a Decisão de Instauração da REURB, Procedimento nº 001/2023.

**DECRETA:**

**Art. 1º** Fica, nos termos do inciso V do art. 28 da Lei Federal 13.465/2017, homologada a Decisão de Instauração da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do Procedimento nº 001/2023, de todo o núcleo urbano informal, de propriedade do Município de Santa Terezinha-MT, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 6.949, com área de 5,170.360 m<sup>2</sup>, contendo aproximadamente 120 quadras e 1.803 lotes, nos termos do anexo, parte integrante do presente decreto.



ESTADO DE MATO GROSSO  
GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA-MT  
CNPJ N.º 15.031.669/0001-18

**Art. 2º** Ficam os ocupantes e eventuais interessados notificados a partir da publicação do presente decreto, para querendo apresentar impugnação no prazo legal.

**Art. 3º** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA, GABINETE DO PREFEITO

DECISÃO ADMINISTRATIVA DE INSTAURAÇÃO DE  
PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.

NÚCLEO URBANO: TODO O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO

Prefeito Municipal de Santa Terezinha, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais que lhe confere o inciso IV do artigo 53 da Lei Orgânica do Município:

**RESOLVE:**

Instaurar processo de Regularização Fundiária do Núcleo Urbano do Município, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

**1. DA LEGITIMIDADE DO ÓRGÃO INSTAURADOR**

Em primeiro lugar, necessário se faz o percurso no tópico acerca dos sujeitos legitimados para propor a regularização fundiária. Nesse sentido, nos preceitos do art.14, da Lei nº 13.465/2017, poderão requerer e promover a Reurb:



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA-MT**  
**CNPJ N.º 15.031.669/0001-18**

- I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V - o Ministério Público.

Além de iniciar o procedimento de Reurb, os legitimados podem também promover todos os demais atos da Reurb, inclusive os atos cartorários (§ 1º, do mesmo artigo). Deste modo, o Órgão Instaurador é legítimo para promover o presente feito.

## **2. CONTEXTO RELEVANTE DO LOTEAMENTO DA ÁREA URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA-MT**

Uma gleba de terras de 517.036 ha ou 5.173.360 m<sup>2</sup>, desmembrada de área maior, doada inicialmente à PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCIARA-MT pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ARAGUAIA- CODEARA, com sede social na Fazenda Santa Terezinha, com registro no Cartório de Registro Geral de Barra do Garças-MT, sob o número 4.238.

Com a emancipação político Administrativa do Município de Santa Terezinha na data de 04 de março de 1.980 o domínio da desta área passou-se definitivamente ao Município de Santa Terezinha-MT, em 09 de setembro de 1.986, conforme Averbação 01, protocolo 9.096- fls. 145, data em que a matrícula 4.248 passou-se para o Cartório de Registro Geral de São Félix do Araguaia-MT, passando possuir o número de 469.

Em 16 de dezembro de 2.015, foi transferida a matrícula 469 do Cartório de Registro Geral de São Félix do Araguaia-MT, para o Cartório de Registro Geral de Vila



ESTADO DE MATO GROSSO  
GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINA-MT  
CNPJ N.º 15.031.669/0001-18

Rica-MT, passando a ter o número de 6.949, com uma área remanescente de 195.4996 ha ou 1.954.996 m<sup>2</sup>.

### 3. DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, é responsável, no âmbito federal, pelas disposições acerca da regularização fundiária rural e urbana. O instrumento legal traz em seu bojo o intuito de facilitar e desburocratizar a regularização fundiária de núcleos informalmente ocupados, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais das áreas em situação de informalidade notarial, garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, atendendo, assim, a função social inerente à propriedade. Nesse sentido, em suma, são previstas duas espécies de regularização fundiária na seara urbana (Reurb), que atingem em sua totalidade as propriedades urbanas irregulares no Brasil, quais sejam:

1. Reurb de Interesse Social (Reurb-S);
2. Reurb de Interesse Específico (Reurb-E);

Em apertada síntese, o que irá diferir as modalidades são os seus destinatários e os seus efeitos. Assim, a primeira é destinada para a população de baixa renda, devidamente caracterizada, tendo como um de seus benefícios a isenção completa de custas e emolumentos dos atos registrares.

A segunda, por seu turno, tem como alvo os núcleos urbanos informais ocupados pela população não enquadrada na primeira hipótese, isto é, que não se caracterizam como de baixa renda. São os núcleos urbanos informais ocupados por população com melhores condições de vida, mas que ainda não possuem uma moradia juridicamente regularizada.

Impõe ressaltar que dentro dos núcleos urbanos informais objeto de Reurb-E podem haver moradias ocupadas por moradores de baixa renda. De igual modo, o inverso também ocorre:



ESTADO DE MATO GROSSO  
GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA-MT  
CNPJ N.º 15.031.669/0001-18

Nas áreas de Reurb-S serão detectadas famílias que não são de baixa renda, mas que também serão beneficiados pelo critério. Desse modo, conforme se abordará em tópico consequente, o que o art. 10 da Lei nº 13.465/2017 elenca todos os objetivos do dispositivo a serem observados pela União, Estados e Municípios.

Neste ponto, necessário evidenciar-se ainda o item 2.1 do Parecer do INTERMAT, que trata acerca das políticas públicas de regularização fundiária e o interesse estatal na regularização das áreas informais, e,  
2 A devida discriminação dos atos registrares isentos de pagamento, relacionados à Reurb-S, encontram-se no §1º, art. 13 da lei em comento.

Delimita é a área com predominância de uma ou outra população e não a renda específica de um determinado núcleo familiar. Por fim, a terceira, e última, espécie declinada destina-se para aplicação nos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979, de 19 de dezembro 1979.

A modalidade pode ser aplicada isoladamente ou em conjunto com as outras duas espécies. No momento, para a elaboração do presente estudo, delimitar-se-á a análise, tão somente, aos elementos pertencentes à primeira categoria. Assim sendo, nos preceitos do I, art. 13, da Lei nº 13.465/2017, tem-se que Reurb-S é a “regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda”. Ante a redação do diploma legal, verifica-se que a aplicação desta modalidade de regularização pressupõe a observância de uma série de requisitos, os quais passamos a analisar.

3.1. – Caracterização do núcleo urbano e de sua informalidade e consolidação Impõe-se apontar, neste momento, o conceito traçado pela norma acerca do que seja um “núcleo urbano”, bem como o que define a sua informalidade e consolidação, para, assim, inserir o núcleo em análise nas categorias apontadas pela lei. Assim, o art. 11 da Lei nº 13.465/2017 dispõe que núcleo urbano é todo assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972,



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA-MT**  
CNPJ N.º 15.031.669/0001-18

independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

Em segundo momento, o inciso II, do mesmo artigo, adota a conceituação da antiga doutrina, notadamente nos ensinamentos de Diógenes Gasparani, distinguindo os núcleos urbanos em legais ou ilegais (informais), e estes em 3:

- a) clandestino: o parcelamento não aprovado, que se constituiu sem a devida licença, alvará e/ou aprovação do Poder Público;
- b) irregular: o parcelamento aprovado pelo Poder Público, mas executado de forma parcial ou distintamente do projeto aprovado;
- c) não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes:

Acerca das classificações dos núcleos urbanos, veja-se o item 2.1.1 do Parecer do INTERMAT.

Aprovado pelo Poder Público, bem como atendida a legislação em vigência à época de sua implantação, por qualquer modo, não concretizou a titulação de seus ocupantes.

Por fim, o inciso III, ainda do mesmo artigo em análise, traz uma última definição e dispõe que núcleo urbano informal consolidado é "aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município".

A verificação de que uma área urbana é consolidada observará, dentre inúmeros aspectos: o tempo de ocupação da área, por meio de documentos públicos, contas de luz, água e energia, contratos firmados, entre outros; a natureza das ocupações, isto é, se as construções existentes são planejadas e fixadas em caráter permanente; a existência de vias públicas de circulação, notadamente pavimentadas, e equipamentos públicos são todos indícios de consolidação do núcleo.

Diante do exposto, o objeto do presente feito é um núcleo urbano consolidado. 3.2 – Do enquadramento da população ocupante do núcleo no perfil de baixa renda.



ESTADO DE MATO GROSSO  
GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINA-MT  
CNPJ N.º 15.031.669/0001-18

Devidamente identificado e caracterizado o núcleo, imprescindível ainda classificar a população residente em suas dependências, se de baixa renda ou não, com o fito de indicar se a modalidade de Reurb-S é comportada no caso.

Dessa maneira, impõe compreender-se, de antemão, o que é a “população predominantemente de baixa renda”, prevista na lei.

Assim, o primeiro juízo cognitivo se direciona ao que se entende como “baixa renda”.

Nesse sentido, o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, dispõe em seu art. 6º, parágrafo único, que:

Art. 6º Para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal ou distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo.

Parágrafo único. A renda familiar prevista no caput não poderá ser superior ao quántuplo do salário mínimo vigente no País.

Extrai-se, portanto, que será considerada família de baixa renda aquela que perceber renda familiar ATÉ 05 (cinco) salários mínimos, pois a lei municipal 756/2020 em seu artigo 11, parágrafo 2º alínea d, estabelece também a renda máxima em 5 salários mínimos, ou renda per capta e um salário e meio, atualmente, compreendido no valor de R\$ 6.510,00 (Seis mil, quinhentos e dez reais) 5 salários mínimo ou R\$ 1.903,00 (Um mil novecentos e três reais) por pessoa no núcleo familiar.

Feita tais considerações, passa-se ao esclarecimento do termo “predominantemente”.

O legislador adotou a cautela necessária na redação do diploma, não utilizando de advérbios como “exclusivamente”. O emprego no texto normativo do advérbio “predominantemente” leva a interpretação de que, mesmo diante da existência de núcleos familiares não caracterizados como de baixa renda na área, o núcleo habitacional não será, necessariamente, descaracterizado como de interesse social e/ou de baixa renda.

  
Thiago Castellan Ribeiro  
PREFEITO



ESTADO DE MATO GROSSO  
GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA-MT  
CNPJ N.º 15.031.669/0001-18

Nesse seguimento, diante da imprecisão semântica da norma, como, de fato, caracterizar o núcleo como de baixa renda?

Nesse sentido, o Decreto Federal supracitado, em seu art. 5º, §7º, dispõe que:

**“§7º A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município ou do Distrito Federal, ou quando for o caso, dos Estados e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.”**

Considerando a realidade exposta no item 2 desta decisão, declara-se de interesse social a presente regularização fundiária urbana.

3.3 – Da ocupação e sua devida comprovação cumpre esclarecer que o direito brasileiro adota uma concepção objetiva de posse. Para o nosso sistema jurídico, o conceito de posse é um conceito de contato físico, apreensão, seguindo o modelo de Ihering. Em outras palavras, possuidor é aquele que exerce um dos poderes sobre a propriedade, conforme disposto no artigo 1.196 do Código Civil: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Os poderes inerentes à propriedade estão elencados no artigo 1.228 do Código Civil, sendo eles: usar, gozar, disposição e reivindicação.

Deste modo, quem exerce um desses poderes, especialmente o uso ou o gozo, é o possuidor.

Embora o Direito Brasileiro acolha, como regra geral, a teoria objetiva, ele faz concessões à teoria subjetiva, como, por exemplo, a usucapião, em que o Código Civil exige posse com animus domini, ou seja, animus domini é um elemento subjetivo. Em outras palavras, para fins de usucapião, a posse é vista sob à égide subjetiva.

Em síntese, quem tem todos os poderes acrescidos do título (registro para bens imóveis ou tradição para os móveis) é considerado proprietário; quem tem apenas um dos poderes da propriedade, especialmente o uso ou o gozo, é considerado possuidor; quem tem todos os poderes da propriedade, mas não tem o título (leia-se registro para bens imóveis ou tradição para os móveis), é considerado ter domínio.





ESTADO DE MATO GROSSO  
GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA-MT  
CNPJ N.º 15.031.669/0001-18

Diga-se, ainda, que O STJ vem entendendo que, para ter posse, não é preciso ter o contato físico em si, mas poder físico sobre a coisa (REsp. 1.158.992/MG).

No entanto, o próprio sistema jurídico desqualifica a posse em certas situações, retira, de certas pessoas, a qualidade de possuidor, ou seja, algumas pessoas, embora tenham o contato físico, não serão consideradas possuidoras. Essas pessoas deverão ser chamadas de meras detentoras.

Mera detenção é uma desqualificação da posse. É quando o ordenamento jurídico retira de certas pessoas a qualidade de possuidoras, malgrado elas tenham o contato físico. O ordenamento jurídico traz essas desqualificações para privar determinadas pessoas dos efeitos da posse.

Cita-se, como exemplo, os art. 1.198, do CC, que trata da figura do fâmulos da posse, combinado com art. 1.208, do CC, senão vejamos:

**“Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.**

**Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.”**

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu, por intermédio da Súmula 619 do STJ, que a “ocupação indevida de bem público configura mera detenção, de natureza precária, insuscetível de retenção ou indenização por acessões e benfeitorias”

**“Súmula 619 - A ocupação indevida de bem público configura mera detenção, de natureza precária, insuscetível de retenção ou indenização por acessões e benfeitorias. (SÚMULA 619, CORTE ESPECIAL, julgado em 24/10/2018, DJe 30/10/2018)”**

De se notar, portanto, que o julgador afasta a possibilidade de classificação daquele que ocupa terras públicas como possuidor, admitindo, contudo, sua detenção sob o imóvel.

**Vale discorrer brevemente sobre a figura do detentor.**

É cabível o ajuizamento de ações possessórias por parte de invasor de terra pública contra outros particulares. Inicialmente, salienta-se que não se desconhece a jurisprudência do STJ no sentido de que a ocupação de área pública sem autorização



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA-MT**  
**CNPJ N.º 15.031.669/0001-18**

expressa e legítima do titular do domínio constitui mera detenção (REsp 998.409-DF, Terceira Turma, DJe 3/11/2009).

Contudo, vislumbra-se que, na verdade, isso revela questão relacionada à posse. Nessa ordem de ideias, ressalta-se o previsto no art. 1.198 do CC, in verbis:

Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Como se vê, para que se possa admitir a relação de dependência, a posse deve ser exercida em nome de outrem que ostente o jus possidendi ou o jus possessionis. Ora, aquele que invade terras públicas e nela constrói sua moradia jamais exercerá a posse em nome alheio, de modo que não há entre ele e o ente público uma relação de dependência ou de subordinação e, por isso, não há que se falar em mera detenção.

De fato, o animus domini é evidente, a despeito de ele ser juridicamente infrutífero.

Inclusive, o fato de as terras serem públicas e, dessa maneira, não serem passíveis de aquisição por usucapião, não altera esse quadro. Com frequência, o invasor sequer conhece essa característica do imóvel. Portanto, os interditos possessórios são adequados à discussão da melhor posse entre particulares, ainda que ela esteja relacionada a terras públicas.

**PROCESSUAL CIVIL. ÁREAS PÚBLICAS DISPUTADAS ENTRE PARTICULARES.**

**POSSIBILIDADE DO SOCORRO ÀS DEMANDAS POSSESSÓRIAS.**

- 1. A ocupação de área pública, sem autorização expressa e legítima do titular do domínio, não pode ser confundida com a mera detenção.**
- 2. Aquele que invade terras e nela constrói sua moradia jamais exercerá a posse em nome alheio. Não há entre ele e o proprietário ou quem assim possa ser qualificado como o que ostenta jus possidendi uma relação de dependência ou subordinação.**
- 3. Ainda que a posse não possa ser oposta ao ente público senhor da propriedade do bem, ela pode ser oposta contra outros particulares, tornando admissíveis as ações possessórias entre invasores.**
- 4. Recurso especial não provido.**

(REsp 1.484.304-DF, Rel. Min. Moura Ribeiro, julgado em 10/3/2016, DJe 15/3/2016).

Assim, é necessário se atentar ao fato de que na relação “particular – poder público” se mantem a ideia de que não é possível o ajuizamento de ações reivindicatórias



ESTADO DE MATO GROSSO  
GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINA-MT  
CNPJ N.º 15.031.669/0001-18

de direito possessório e, a ocupação se configura mera detenção do bem. Mas, quando se tratar da disputa entre particulares sobre o bem tutelado, ainda que seja bem público, o detentor terá efeitos de possuidor e poderá reavê-los perante a justiça, não havendo impedimentos a serem interpostos pela administração pública, pois a perda do direito possessório não configura prejuízo ao Estado, mas sim ao particular de boa-fé que se vê acometido pela má fé de um terceiro.

Todavia, para fins de regularização fundiária, não há que se falar em possuidor ou mero detentor, mas em ocupante, conforme disposto no art. 11, inciso VIII, da Lei Federal n. 13.465/2017, senão vejamos:

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

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

Por fim, definido o que se entende por ocupação, passa-se a abordagem quanto o seu tempo. A Lei nº13.465/2017 não traz nenhuma exigência de tempo mínimo de ocupação do imóvel para a regularização, sendo indistinto se o indivíduo se encontra no imóvel a um mês ou a dez anos.

Dito isso, registra-se que ocupação será devidamente comprovada caso a caso por meio documental e/ou por vistoria in loco, sendo formalizado parecer técnico/social de cada unidade imobiliária apta a regularização.

3.4 – Do instituto jurídico aplicável à presente regularização fundiária: legitimação fundiária O art. 15 da Lei 13.465/2017 elenca o rol de institutos postos à disposição do Poder Público para titular os ocupantes em suas respectivas unidades imobiliárias, no âmbito da Reurb.

Neste viés, nos preceitos do art. 23 da Lei de Regularização Fundiária de 2017, tem-se que a legitimação fundiária é uma forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado constituído até 22 de dezembro



ESTADO DE MATO GROSSO  
GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA-MT  
CNPJ N.º 15.031.669/0001-18

de 2016. O processo é formalizado com a entrega, pelo Poder Público, do “título de legitimação fundiária” ao ocupante da unidade.

A legitimação fundiária, prevista no artigo 23, da Lei Federal n. 13.465/2017, poderá ser utilizada tanto na Reurb-S, quanto na Reurb-E, conforme disposto no § 2º, do referido artigo, senão vejamos:

**“Art. 23. (...) § 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.”**

O texto legal remete à possibilidade da aplicabilidade do instrumento legitimação fundiária em qualquer das modalidades da Reurb, seja na modalidade de interesse social, seja na modalidade de interesse específico.

Todavia, caso se opte pela aplicabilidade da legitimação fundiária na modalidade interesse social, o § 1º, do art. 23, da Lei Federal n. 13.465/2017, traz alguns requisitos indispensáveis para a utilização do referido instrumento, quais sejam: (a) que o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural (Art. 23, § 1º, inciso I);

(b) que o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto (Art. 23, § 1º, inciso II); e (c) que em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação (Art. 23, § 1º, inciso III).

Referente a Reurb-E, tais condições não são aplicáveis, na medida que não existe requisitos impeditivos taxativos elencados na legislação federal. Em contrapartida, a regularização fundiária de interesse específico não está sujeita a isenção de custas e emolumentos e outros atos.

A identificação do instrumento adotado no processo é imprescindível, visto que, conforme já decidido pelo Superior Tribunal de Justiça, bens públicos não estão sujeitos a posse por particulares, tampouco estão sujeitos aos efeitos da usucapião. A ocupação de bem público qualifica a mera detenção, não concedendo ao seu ocupante



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA-MT**  
**CNPJ N.º 15.031.669/0001-18**

nenhum direito inerente à propriedade. Assim, a aquisição de bem público pelo ocupante somente poderá ser feita através de institutos muito específicos. In casu, o instituto jurídico da legitimação fundiária elencados no art. 13, § 1º, da Lei Federal n. 13.465/2017.

Deste modo, em se tratando de Reurb-S, deverão ser observados os requisitos expressos no art. 23, §1º, da Lei Federal n. 13.465/2017.e parágrafo único do artigo 6º do decreto federal 9.310/18 e alínea d do parágrafo 2º do artigo da lei municipal 756/2020, /ou no requisito da inexistência de outros imóveis sob sua propriedade, (alínea b do parágrafo 2º do artigo 11 da lei municipal756/2020, Inciso I do parágrafo 1º do artigo 16 do decreto federal 9.310/18), que já tenha edificado e utilize o imóvel exclusivamente para sua moradia ou de seus dependentes, (alínea a do parágrafo 2º do artigo 11 da lei municipal 756/2020.), que não recebeu, a qualquer título, imóvel de propriedade do Município, em qualquer época, bem como cônjuge, (inciso II do do parágrafo 1º do artigo 16 do decreto federal 9.310/18, alínea c do parágrafo 1º do artigo 11 da lei municipal 756/2020), Todavia, em se tratando de Reurb-E, tais requisitos serão dispensados. Portanto, é plenamente possível e indicada a utilização da legitimação fundiária como instrumento jurídico para a regularização fundiária do núcleo urbano sob análise.

#### **4. DISPOSITIVO**

Diante do exposto, RESOLVE declarar o presente núcleo urbano como de interesse social, bem como instaurar seu processo administrativo de regularização fundiária, na modalidade Reurb-S, nos termos da Lei Federal n. 13.465/2017 e Decreto Federal n. 9.310/2018, bem como a Lei Municipal 756/2020 de 24 de setembro de 2.020.

Santa Terezinha MT, 28 de março de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
**Thiago Castellan Ribeiro**  
**Prefeito de Santa Terezinha-MT**