



# CÂMARA MUNICIPAL DE REGENTE FEIJÓ-SP

Rua Alcides Silveira, nº 1.000, Vila Nova, fone (18) 3279-1702

CEP nº 19.572-026 – Regente Feijó – Estado de São Paulo

[cm@camararegentefeijo.sp.gov.br](mailto:cm@camararegentefeijo.sp.gov.br) [www.camararegentefeijo.sp.gov.br](http://www.camararegentefeijo.sp.gov.br)

“A Cidade do Poeta”

## Projeto de Lei Complementar 005-2025

Data: 04/04/2025

**EMENTA: Regente Feijó, 6 de março de 2025. Ofício nº 62/2025 Excelentíssimo Senhor Presidente: Cumprimentando-o, sirvo-me do presente para encaminhar a essa Augusta Casa de Leis, projeto de lei complementar que estabelece normas complementares, critérios e procedimentos administrativos para aplicação, no âmbito do Município de Regente Feijó, da Regularização Fundiária Urbana prevista na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências. Contando com a proverbial e costumeira atenção de Vossa Excelência, reitero protestos da mais alta estima e distinta consideração. Atenciosamente, MARCO ANTONIO PEREIRA DA ROCHA Prefeito Municipal Ao Excelentíssimo Senhor GUILHERME OLIVEIRA DA ROCHA Presidente da Câmara Municipal de Regente Feijó - SP PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_/2025 Estabelece normas complementares, critérios e procedimentos administrativos para aplicação, no âmbito do Município de Regente Feijó, da Regularização Fundiária Urbana previst**

---

Regente Feijó, 6 de março de 2025.

**Ofício nº 62/2025**

**Excelentíssimo Senhor Presidente:**

Cumprimentando-o, sirvo-me do presente para encaminhar a essa Augusta Casa de Leis, projeto de lei complementar que estabelece normas complementares, critérios e procedimentos administrativos para aplicação, no âmbito do Município de Regente Feijó, da Regularização Fundiária Urbana prevista na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.

Contando com a proverbial e costumeira atenção de Vossa Excelência, reitero protestos da mais alta estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**MARCO ANTONIO PEREIRA DA ROCHA**

Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_/2025**

*Estabelece normas complementares, critérios e procedimentos administrativos para aplicação, no âmbito do Município de Regente Feijó, da Regularização Fundiária Urbana prevista na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.*

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Ficam estabelecidas, no âmbito do Município de Regente Feijó, normas complementares, critérios e procedimentos administrativos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - Reurb, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

- **1º** Os objetivos da Reurb estão elencados no art. 10 da Lei nº 13.465, de 2017.
- **2º** Somente serão objeto de regularização fundiária os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até o dia 22 de dezembro de 2016, nos termos do § 2º do art. 9º da Lei nº 13.465, de 2017.

**Art. 2º** As ocupações irregulares do solo, existentes em área urbana ou de expansão urbana no Município de Regente Feijó, poderão ser objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) e Específico (Reurb-E), desde que obedecidos os critérios previstos na Lei nº 13.465, de 2017, no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, nesta lei complementar e em seus regulamentos.

**Art. 3º** Para os fins da Reurb, de acordo com o art. 11 da Lei nº 13.465, de 2017, consideram-se:

**I** - núcleo urbano: 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, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

**II** - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por

qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

**III** - núcleo urbano informal consolidado: 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 Poder Executivo;

**IV** - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Poder Executivo;

**V** - Certidão de Regularização Fundiária: documento expedido pelo Comissão Municipal de Regularização Fundiária final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

**VI** - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta lei complementar, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

**VII** - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

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

**IX** - Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

**X** - Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso IX deste artigo.

## **CAPÍTULO II**

### **DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 4º** O Programa previsto no artigo anterior ficará sob a responsabilidade da Comissão Municipal de Regularização Fundiária a ser nomeada por ato do Poder Executivo.

- **1º** A Comissão Municipal de Regularização Fundiária será composta por 5 (cinco) membros, representando os seguintes órgãos:

**I** - Secretaria de Governo;

**II** - Departamento de Obras e Engenharia;

**III** - Departamento de Serviços Públicos;

**IV** - Departamento de Administração;

**V** - Departamento de Assistência Social.

- **2º** A Comissão Municipal de Regularização Fundiária será presidida pelo representante da Secretaria de Governo.

**Art. 5º** Compete a Comissão Municipal de Regularização Fundiária:

**I** - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

**II** - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

**III** - emitir a CRF.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS CRITÉRIOS PARA PRIORIZAÇÃO DAS ATUAÇÕES PELO MUNICÍPIO**

**Art. 6º** A Comissão Municipal de Regularização Fundiária atuará preferencialmente em áreas privadas que estejam classificadas como de interesse social.

**Art. 7º** O critério para atuação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária nos processos solicitados por particular, que sejam provocadas por Requerimento, e classificadas como Reurb-S, que necessitem do suporte técnico do município para elaboração e conclusão da Reurb, obedecerão à ordem de chegada (recebimento do pedido), considerando-se a data do protocolo.

**Art. 8º** A Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá promover a regularização de áreas, independentemente, de provocação pelos interessados, desde que verificado:

**I** - consolidação da ocupação, preferencialmente existir pelo menos 2 (dois) tipos de infraestrutura implantados;

**II** - áreas que não estejam situadas em área de risco ambiental;

**III** - por imposição judicial ou em virtude de já ter sido alvo de Termo de Ajustamento de Conduta;

**IV** - porte da ocupação irregular (maior número de moradores em situação irregular);

**V** - situação fundiária conhecida (domínio público ou privado);

**VI** - condições favoráveis a regularização, diretrizes e legislação;

**VII** - demais critérios técnicos que justifiquem.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 9º** São legitimados para propor a regularização de núcleos urbanos:

**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.

**Art. 10.** A legitimação fundiária deverá obedecer especialmente aos critérios dos arts. 23 e 24 da Lei nº 13.465, de 2017.

- **1º** Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

**I** - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

**II** - 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; e

**III** - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

- **2º** Ocorrendo alguma das hipóteses do § 1º, aplicar-se-á o disposto no art. 8º desta lei complementar.

- **3º** A execução da Reurb-S independe da comprovação do pagamento de custas e emolumentos, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação, nos termos do art. 13, § 2º, da Lei nº 13.465, de 2017.
- **4º** Para a expedição da Certidão de Regularização Fundiária e do respectivo título, os beneficiários da Reurb deverão recolher previamente todos os tributos municipais relativos ao imóvel objeto da Reurb, promovendo a quitação integral de tais débitos, ressalvados demais casos de suspensão da exigibilidade, extinção ou exclusão do crédito tributário.
- **5º** Para efeitos do § 4º, a existência de débitos tributários ou de outra natureza em nome do beneficiário, que não diga respeito diretamente com o imóvel objeto de Reurb, não impede a concessão da legitimação fundiária.

**Art. 11.** Os interessados na legitimação fundiária deverão apresentar os seguintes documentos:

**I** - prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, nos termos do art. 11, inciso VIII, da Lei nº 13.465, de 2017;

**II** - certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, mediante busca pelo indicador real e pessoal, positiva ou negativa da propriedade;

**III** - cópia autenticada ou conferida pelo município da carteira de identidade e CPF do beneficiário e, se for casado, do respectivo cônjuge;

**IV** - certidão de nascimento do beneficiário, se solteiro; ou, certidão de casamento, se casado, separado ou divorciado; ou, certidão de casamento acompanhada da certidão de óbito, se viúvo;

**V** - declaração de residência com firma reconhecida do beneficiário ou cópia autenticada ou original de comprovante de residência;

**VI** - certidão negativa de débito municipal referente especificadamente ao imóvel objeto da Reurb.

- **1º** Para cumprimento do inciso I, constitui meio de prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, a apresentação de contrato, recibo ou qualquer documento realizado entre o posseiro ou posseiros anteriores e o atual posseiro, pretense beneficiário, devendo obrigatoriamente, ser apresentado o original ou cópia autenticada de toda a cadeia sucessória de contratos, recibos ou outros documentos firmados entre o possuidor e anterior proprietário ou possuidor.
- **2º** Constituem meios de prova acessórios e complementares daquele constante no § 1º, dentre outros, os comprovantes de pagamento do IPTU, certidões da prefeitura municipal, declaração do tempo de ligação de água e luz, que, de modo expresso, remetam ao endereço do imóvel a ser objeto da legitimação fundiária.
- **3º** Para efeitos do inciso II:

**I** - a certidão positiva da propriedade:

13. **a)** se emitida em nome de terceira pessoa, especificando que o proprietário registral é diferente do pretense beneficiário, aquele deverá ser notificado para se quiser, impugnar no prazo comum de 30 (trinta) dias úteis, nos termos do art. 20 da Lei nº 13.465, de 2017;

14. **b)** se emitida em nome do próprio beneficiário, ao invés da emissão do título de legitimação

fundiária, emitir-se-á apenas o memorial descritivo, para que este promova a retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, observadas as demais exigências legais, caso em que o beneficiário, caso for Reurb-E, deverá pagar emolumentos e taxa pelos serviços técnicos.

**II** - a certidão negativa de propriedade servirá como prova negativa da propriedade registral de terceiro.

- **4º** Para efeitos do inciso V, a declaração de residência apresentada por apenas um dos beneficiários, quando casados, faz presumir que o seu cônjuge reside com o declarante, devendo tal fato constar do título de legitimação fundiária.
- **5º** A fim de preencher os requisitos necessários à aquisição plena e definitiva da propriedade do imóvel objeto de Reurb, os herdeiros do proprietário registral ou do anterior possuidor, ou os adquirentes do imóvel por ato Inter vivos, deverão apresentar todos os documentos anteriores que comprovem o seu tempo de posse, bem como o de seus antecessores, considerando tais posses de modo conjunto para fins de legitimação fundiária (*accessio possessionis* e *sucessio possessionis*), nos termos do artigos 1.207, 1.242 e 1.243 do Código Civil.

**Art. 12.** Os requisitos exigidos por esta lei complementar poderão ter sua comprovação corroborada por outros meios de prova admitidos em direito, sendo que, em se tratando de prova testemunhal, esta deverá ser apresentada por declaração com firma reconhecida em cartório, assinada, por, no mínimo, 3 (três) pessoas, devendo ser confrontantes ou envolvidos diretamente ao imóvel objeto da Reurb.

**Parágrafo único.** Em se verificando fraude ou falsificação de documentos, informar-se-á imediatamente o Ministério Público.

## **CAPÍTULO V**

### **DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

**Art. 13.** Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

**I** - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;

**II** - a desapropriação por interesse social, nos termos da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

**III** - a concessão de direito real de uso;

**IV** - a doação onerosa ou gratuita;

**V** - a concessão de uso especial para fins de moradia;

**VI** - a compra e venda;

**VII** - a permuta;

**VIII** - outros instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 2017.

**Art. 14.** O Poder Público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

**Parágrafo único.** O procedimento a ser observado para fins de demarcação urbanística é o previsto nos arts. 19 a 22 da Lei nº 13.465, de 2017.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

**Art. 15.** A Reurb obedecerá as seguintes fases:

**I** - requerimento dos legitimados;

**II** - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

**III** - elaboração do projeto de regularização fundiária;

**IV** - saneamento do processo administrativo;

**V** - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

**VI** - expedição da CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município; e

**VII** - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

## **CAPÍTULO VII**

### **DOS TRABALHOS TÉCNICOS**

**Art. 16.** Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo, assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei complementar, e com a devida expedição da competente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais.

- **1º** A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for agente público.
- **2º** Será expedido um memorial descritivo individualizado para cada lote objeto de Reurb.

- **3º** Do memorial descritivo deverá constar, além das coordenadas geográficas e demais elementos técnicos, o número do lote e da quadra, o nome do loteamento ou do projeto de Reurb, a inscrição imobiliária/número de cadastro do IPTU, o nome da rua e do bairro ou comunidade, o número predial, o fato de ser zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, as ruas que compõem o quarteirão, bem como o mapa constando tais dados de modo descritivo.
- **4º** O referido memorial descritivo deverá ser assinado pelo profissional técnico, pelos beneficiários e pelos confrontantes, ressalvado o disposto no § 5º.

- **5º** Caso os ocupantes dos imóveis confrontantes sejam também beneficiários da Reurb, presumir-se-á a concordância dos mesmos em relação aos imóveis vizinhos, não havendo a necessidade de assinatura deles no memorial descritivo, bastando que conste a assinatura do profissional técnico e dos beneficiários.
- **6º** O memorial descritivo obedecerá ao disposto no § 1º do art. 5º desta lei complementar.
- **7º** Nos casos de Reurb-E, as áreas públicas corresponderão a 15% (quinze por cento) da área total da gleba a ser regularizada, assim compreendida:

**I** - 5% (cinco por cento) de área pública dominial;

**II** - 10% (dez por cento) de área verde.

- **8º** Nas glebas onde não tenha havido a reserva de área pública dominial prevista no inciso I do § 7º, a mesma poderá ser compensada com outra área de interesse da Administração Pública, dentro do perímetro urbano do município ou convertida em pecúnia, observado em qualquer caso, o valor de mercado da área a ser regularizada.
- **9º** A conversão em pecúnia prevista no § 8º poderá ser dividida, a critério da Administração Pública, em até 6 (seis) parcelas.
- **10.** O valor arrecadado pela conversão em pecúnia da área pública dominial, na forma prevista no § 8º, será depositado em conta específica e destinado a investimentos de capital em favor do município.
- **11.** Nas glebas onde não tenha havido a reserva de área verde prevista no inciso II do § 7º, cada lote que a compõe deverá obrigatoriamente contribuir para a integralização do percentual total de área verde da gleba, reservando em seu perímetro área proporcional à sua fração em relação à gleba, procedendo sua delimitação física e registrando-a em sua matrícula, permanecendo a preservação de cada área verde sob a responsabilidade de seu proprietário.
- **12.** Quando o local da regularização fundiária não possuir rede de água e rede de esgoto mantidas pela concessionária de serviço público e se utilizar de sistemas isolados (poço e fossas), seus beneficiários deverão constituir associação de moradores, que terá a responsabilidade pela outorga do poço e pela realização de análise da água a cada 6 (seis) meses, de modo a comprovar seu grau de potabilidade, de acordo com o art. 20 da Lei Estadual nº 10.083/88 e apresenta-la a Vigilância Sanitária no Município.

**I** - caso os beneficiários possuam sistema de poço individual, os mesmos serão responsáveis pela obtenção da referida outorga, bem como da realização de análise de água, nos termos previstos no caput;

**II** - as fossas previstas no caput deverão ser sépticas e executadas de acordo com a norma da ABNT- NBR 7229 - projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos.

**Art. 17.** O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

**I** - levantamento planimétrico e cadastral, 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, dispensado a apresentação da ART ou RRT, quando o responsável técnico for agente público;

**II** - relação de população residente no local;

**III** - indicação da modalidade de organização do núcleo, com ata de condomínio de acordo com indicações da Prefeitura e respectivo CNPJ, da qual deverá constar a ciência de que o empreendimento deverá ser aprovado como condomínio de lotes e posterior à aprovação, todas as despesas ou manutenção/implantação de infraestrutura, deverão ser de responsabilidade da associação;

**IV** - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

**V** - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental, quando necessário;

**VI** - projeto urbanístico;

**VII** - memoriais descritivos;

**VIII** - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

**IX** - tratando-se de poços com sistemas isolados, o projeto de Outorga de Poço Artesiano deverá vir acompanhado do respectivo protocolo ou parecer do Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE;

**X** - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

**XI** - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta lei complementar, quando for o caso.

- **1º** O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.
- **2º** No caso de poços com sistemas isolados, a água deverá ser submetida à análise de controle de qualidade visando comprovar sua potabilidade de acordo com a periodicidade exigida pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE e apresentada a Vigilância Sanitária do Município para arquivo e cadastro.

**Art. 18.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

**I** - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

**II** - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

**III** - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas a unidade regularizada;

**IV** - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

**V** - de eventuais áreas já usucapidas;

**VI** - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

**VII** - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

**VIII** - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

**IX** - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

**Parágrafo único.** Para fins desta lei complementar, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

**I** - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

**II** - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

**III** - rede de energia elétrica domiciliar;

**IV** - soluções de drenagem, quando necessário; e

**V** - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

**Art. 19.** O procedimento de Reurb não abrangerá a regularização de construções e edificações, devendo os beneficiários promoverem tal regularização perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, juntando os documentos exigidos na legislação e pagando as devidas custas e emolumentos.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DO SANEAMENTO DO PROCEDIMENTO**

**Art. 20.** Em se verificando qualquer irregularidade, esta deverá ser previamente sanada, antes de se passar à próxima fase do procedimento.

**Parágrafo único.** Estando regular o procedimento, o saneamento se dará por meio de Decisão expedida pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, a qual declarará tal fato e autorizará que o procedimento passe a próxima fase.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA DECISÃO ADMINISTRATIVA SOBRE O PROCEDIMENTO**

**Art. 21.** A decisão administrativa final que viabiliza a emissão da Certidão de Regularização Fundiária dar-se-á após manifestação consultiva favorável da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

**Parágrafo único.** A decisão administrativa que negar a procedência de pedido de legitimação fundiária deverá ser fundamentada de forma a justificá-la.

## **CAPÍTULO X**

### **DA EMISSÃO DAS CERTIDÕES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DOS TÍTULOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 22.** A Comissão Municipal de Regularização Fundiária expedirá as Certidões de Regularização Fundiária e os Títulos de Legitimação Fundiária.

**Art. 23.** Para fins exclusivos de Reurb, poderão ser expedidas as Certidões de Regularização Fundiária e os respectivos Títulos de Legitimação Fundiária versando sobre imóveis com áreas inferiores a área de parcelamento mínimo, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edificações prevista em lei municipal ou na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Parágrafo único.** Da Certidão de Regularização Fundiária constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, a forma pela qual a notificação se deu (pessoal, correios, edital, etc.), fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância dos mesmos com o procedimento.

**Art. 24.** Havendo servidões administrativas, limitações administrativas, restrições ambientais ou qualquer outro encargo ou ônus real a ser observado pelo beneficiário, em razão da Reurb, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), estes deverão ser averbados no Registro de Imóveis competente, posteriormente a criação da matrícula respectiva e registro da propriedade em nome do beneficiário.

**Art. 25.** Os Títulos de Legitimação Fundiária da Reurb-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviadas em bloco, juntamente com as Certidões de Regularização Fundiária, pela Administração Pública Municipal para o Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 26.** Os Títulos de Legitimação Fundiária da Reurb-E também serão expedidos individualmente, sendo entregues diretamente ao beneficiário, com a advertência de que deverão ser levados a registro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, prorrogável por igual período, mediante justificativa fundamentada, sob pena de multa e revogação da Certidão de Regularização Fundiária.

## **CAPÍTULO XI**

### **DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**

**Art. 27.** As obras de infraestrutura poderão ser desenvolvidas antes, durante ou depois do projeto de regularização.

- **1º** As obras de infraestrutura da Reurb-S serão custeadas pelo Poder Público.
- **2º** As obras de infraestrutura da Reurb-E serão custeadas pelos seus beneficiários, os quais deverão apresentar a respectiva planilha orçamentária acompanhada do cronograma de execução das obras e da garantia de caução para análise da Comissão de Regularização Fundiária.

## **CAPÍTULO XII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 28.** Se algum imóvel, cuja área do bairro ou gleba em que se encontre for objeto de Reurb-E, tiver matrícula própria, a parte poderá realizar a regularização de seu imóvel mediante a retificação dos dados da sua matrícula e posterior abertura da nova matrícula, servindo o memorial descritivo como instrumento hábil para tanto, observando-se as demais normas legais, não tendo, neste caso, qualquer isenção legal de custas ou emolumentos cartorários.

**Art. 29.** Tratando-se de imóvel público, de titularidade do Município, a Reurb poderá ser realizada mediante legitimação fundiária, pela expedição de Certidão de Regularização Fundiária e do respectivo Título de Legitimação Fundiária; ou, a critério e conveniência do Município, mediante doação, concessão de direito real de uso, ou, ainda, compra e venda, comprometendo-se o Município a outorgar tais direitos

reais por meio de escritura pública, na forma da lei e as expensas do interessado.

**Art. 30.** O procedimento licitatório e a contratação dos profissionais da área de engenharia, topografia, urbanística, e demais assemelhados, será realizado exclusivamente através da Administração Pública Municipal, não podendo a Comissão Municipal de Regularização Fundiária estabelecer quaisquer regras referentes tal demanda.

**Art. 31.** O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado Reurb Inominada, na forma e sob os critérios do art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017.

**Art. 32.** A Comissão Municipal de Regularização Fundiária, ou os profissionais que atuarem para a concessão da Reurb, deverão realizar estudos para verificar a existência de eventuais áreas particulares, as quais seus titulares não estiverem empregando finalidade particular ou não estejam atendendo a função social, para que se viabilize eventual desapropriação por interesse social ou sob outra modalidade.

- **1º** Os terrenos urbanos que se encontrem abandonados, especialmente aqueles cuja área não esteja murada ou cercada, serão contabilizados e listados para fins de realização de eventual desapropriação, conforme descrito no caput.
- **2º** Os terrenos urbanos que, mesmo que não estejam sendo utilizados para moradia ou comércio, permaneçam sendo conservados pelos seus proprietários, ainda que para fins meramente especulativos, em respeito ao direito de propriedade privada, não serão objeto da lista citada no § 1º deste artigo.

**Art. 33.** Conjuntamente com os trabalhos técnicos da Reurb, será feito o levantamento das ruas, vias, avenidas, praças e demais logradouros e equipamentos públicos cuja natureza jurídica seja bem imóvel, sejam de uso comum do povo, de uso especial ou dominicais, devendo-se expedir mapa e memorial descritivos para o registro destes bens imóveis públicos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, valendo-se do procedimento constante dos artigos 195-A e 195-B da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Art. 34.** Os projetos de regularização fundiária via procedimento administrativo Reurb, protocolados na administração municipal, por particulares, empresas, profissionais liberais, entre outros, na vigência da Lei nº 13.465, de 2017, e na pendência de ato normativo municipal atinente à matéria, serão admitidos, avaliados e sujeitos à apresentação de documentos complementares, que subsidiem as informações prestadas, sob responsabilidade das empresas e técnica, dos profissionais legalmente habilitados, no que couber.

**Art. 35.** Fica delegada à Comissão Municipal de Regularização Fundiária editar regulamentos e atos necessários para a implementação da Regularização Fundiária.

**Parágrafo único.** Os casos omissos da presente lei complementar serão resolvidos pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária mediante expedição de ato próprio.

**Art. 36.** Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Regente Feijó, 6 de março de 2025.

**MARCO ANTONIO PEREIRA DA ROCHA**

Prefeito Municipal

## **JUSTIFICAÇÃO**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_/2025**

**Senhor Presidente e Vereadores,**

Cumprimentando-os, venho encaminhar a essa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei complementar que *estabelece normas complementares, critérios e procedimentos administrativos para aplicação, no âmbito do Município de Regente Feijó, da Regularização Fundiária Urbana prevista na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.*

Como se sabe, a informalidade urbana ocorre em quase todas as cidades brasileiras. Embora não exclusivamente, a irregularidade é, em sua maior parte, associada a ocupações de população de baixa renda. Ora, morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente, de modo que, além de um direito social, pode-se afirmar que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.

Neste contexto, a Lei Federal nº 13.465, sancionada em 11 de julho de 2017, tornou-se um marco regulatório no país estabelecendo os procedimentos relativos à Regularização Fundiária Urbana denominada REURB que é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. As medidas jurídicas correspondem especialmente à solução dos problemas dominiais, referente às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação. É o aspecto da falta de um “documento” que dê a plena propriedade ao beneficiário direto da Reurb. As medidas urbanísticas dizem respeito às soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infraestrutura essencial, decorrentes dos loteamentos implantados sem atendimento das normas legais e comprovadamente existentes até o dia 22 de dezembro de 2016, nos termos do § 2º do art. 9º da Lei nº 13.465, de 2017.

As medidas sociais, por sua vez, dizem respeito às soluções dadas à população beneficiária da Reurb, especialmente nas ocupações por famílias de baixa renda (mas não excluindo as demais populações), de forma a propiciar o exercício digno do direito à moradia e a cidadania, proporcionando qualidade de vida. O regramento modifica diversos procedimentos, entre eles a redução de custos das ações de regularização para os futuros proprietários. Pelo texto, para facilitar o registro de propriedade, foi criada a legitimação fundiária. Nesta modalidade, o processo tradicional de regularização título a título será substituído por um reconhecimento de aquisição originária de propriedade, a partir de cadastro aprovado pelo Poder Público. No entanto, para que seja possível, os municípios deverão reconhecer, a partir de estudos, ocupações urbanas como consolidadas e irreversíveis, localizadas em áreas públicas ou particulares. Ainda de acordo com o texto, também haverá 2 (dois) tipos de enquadramento para a regularização: Interesse Social - Reurb-S - e Interesse Específico - Reurb-E. No primeiro, serão incluídas as ocupações por pessoas de baixa renda, com finalidade residencial, que receberão gratuitamente o registro do imóvel e toda a infraestrutura básica por conta do Poder Público. No segundo caso, o particular deverá custear toda a infraestrutura a ser definida no projeto de regularização da região.

Em síntese, o objeto do projeto é dar possibilidade ao município a construir novas práticas de gestão urbana participativa, multiplicando as ações que visam à regularização fundiária plena e ao enfrentamento do passivo socioambiental existente na nossa cidade. O projeto certamente contribuirá para a concretização de melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários e para a inserção da população a uma cidade mais justa.

Em Regente Feijó, vários loteamentos, comprovadamente existentes até o dia 22 de dezembro de 2016, necessitam ser regularizados.

Por fim, vale ressaltar que, a Constituição Federal consolidou o papel central das municipalidades no planejamento da política urbana e na elaboração do plano diretor.

E nos termos do art. 30 da Constituição Federal, compete aos Municípios: *I - legislar sobre assuntos de interesse local; II - suplementar a legislação federal e a estadual; (...) VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo.*

O art. 182 § 2º da Constituição Federal define a competência normativa do plano diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, obrigatório para cidades com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes.

Assim, no sistema constitucional de repartição de competência, à União cabe o delineamento geral do direito urbanístico com o estabelecimento de diretrizes, de maneira que haja espaço para atuação do Município, a quem cumpre adequar o regramento geral fixada às particularidades locais.

Destarte, é entendimento do proponente que, o Município de Regente Feijó, nos limites da sua competência territorial, tem a faculdade, em caráter concorrente ou suplementar, de regulamentar sobre o procedimento de regularização fundiária urbana (Reurb).

Daí, a relevância do presente projeto de lei complementar em questão, que reitera e adapta os preceitos e dispositivos da Lei nº 13.465, de 2017 e do no Decreto Federal nº 9.310, de 2018 aplicáveis à nível da competência municipal.

Deste modo, solicita-se que a matéria seja recebida e distribuída às respectivas comissões de vereadores e demais distintos edis com assento nessa Casa de Leis, a fim de que sejam procedidas as devidas análises e deliberações, com posterior submissão ao Plenário dessa Egrégia Câmara para apreciação e votação, ocasião na qual pugna-se pela sua aprovação.

Essas são as razões do projeto de lei.

Atenciosamente,

**MARCO ANTONIO PEREIRA DA ROCHA**

Prefeito Municipal

**AUTORIA:**

Não há autores para este documento.

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL