



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

PROJETO DE LEI Nº 17/2026


Leandro Pagliari Jacobs
Diretor Administrativo
Câmara de Vereadores de
São Jorge D'Oeste PR

28/08/26
11h15min.

Dispõe sobre normas complementares aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB no âmbito do Município de São Jorge d'Oeste - PR, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Vereadores de São Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, aprovou e eu, GELSON COELHO DO ROSÁRIO - Prefeito, sanciono a seguinte;

LEI:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES:

Art. 1º. Esta Lei estabelece normas complementares aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB, disciplinada pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no âmbito do Município de São Jorge d'Oeste – PR.

Art. 2º. Regularização Fundiária Urbana – REURB será processada no âmbito da Administração Pública Municipal, com o acompanhamento e a atuação técnica da Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF, observadas as competências estabelecidas nesta Lei, na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e em seu regulamento.

Art. 3º. A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até **22 de dezembro de 2016**, observado o disposto no § 2º do Art. 9º da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, situação que deverá ser comprovada pelo requerente e confirmada pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, constituindo requisito essencial à utilização da legitimação fundiária no respectivo procedimento.

Art. 4º. Para os fins desta Lei, adotam-se, sem prejuízo de outros estabelecidos pela legislação federal, os seguintes conceitos:



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

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 Município;

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 Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a 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, 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;



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

IX - REURB de Interesse Social (REURB-S) - Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

X - REURB 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.

Art. 5º. Para fins de aprovação da REURB, poderão ser estabelecidos parâmetros urbanísticos específicos, compatíveis com as características da ocupação consolidada e com as condições territoriais do núcleo urbano informal, observadas a Lei Federal nº 13.465/2017, a Legislação Urbanística Municipal, a legislação ambiental aplicável e as condições de segurança, salubridade e habitabilidade.

Parágrafo Único. Poderão ser admitidas dimensões de lotes, testadas, sistema viário e demais parâmetros urbanísticos distintos daqueles previstos na legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo, quando tecnicamente justificados pelas características da ocupação consolidada.

Art. 6º. Com base no disposto no §1º do Art. 11 da Lei Federal nº 13.465/2017, o Município poderá admitir, mediante justificativa técnica, a flexibilização ou dispensa, total ou parcial, dos percentuais exigidos na Lei Municipal nº 127/2007, relativamente ao sistema viário e áreas verdes, de acordo com a realidade já consolidada do local objeto da REURB.

§1º. No que concerne aos percentuais relativo as áreas destinadas ao uso público (áreas comunitárias, destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público, com localização a ser definida pelo Município) de que trata a Lei Municipal nº 127/2007, fica estabelecido a exigência do percentual mínimo de 5% (cinco por cento) para os procedimentos referente ao REURB-E, podendo tal exigência ser dispensada na REURB-S quando tecnicamente justificada pelas características da ocupação consolidada objeto da regularização.

Art. 7º Para fins de classificação como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, considera-se de interesse social o núcleo urbano informal em que mais de 50% (cinquenta por cento) das famílias ocupantes sejam caracterizadas como famílias de baixa renda, nos termos deste artigo.



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

§1º. Para os fins desta Lei, considera-se família de baixa renda aquela que atenda, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I – possua renda familiar bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos, considerada, para esse fim, a soma dos rendimentos brutos de todas as pessoas que residam no imóvel;

II – nenhum dos membros da família possua outro imóvel registrado em seu nome, mediante declaração do interessado, sob as penas da lei, acompanhada das certidões ou demais documentos comprobatórios que venham a ser exigidos pela Administração Municipal; e

III – o imóvel ocupado pela família e objeto da regularização possua área total de, no máximo, 1.000 m² (mil metros quadrados).

§2º. Quando as características do núcleo urbano informal evidenciarem situações socioeconômicas distintas entre parcelas territorialmente identificáveis, a regularização poderá ser promovida por etapas ou setores, admitindo-se, mediante fundamentação técnica, o enquadramento de cada parcela na modalidade de REURB correspondente às características predominantes de sua ocupação, observadas as disposições da presente Lei e da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 8º. O Município deverá, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, classificar a Regularização Fundiária Urbana – REURB em uma das modalidades previstas na legislação federal ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 1º. O prazo previsto no *caput* terá início somente após a apresentação de todos os documentos e informações necessários à análise e à classificação da REURB, inclusive daqueles que venham a ser solicitados pelo Município no curso da instrução do procedimento.

§ 2º. Verificada a ausência, insuficiência ou necessidade de complementação de documentos ou informações indispensáveis à classificação da REURB, o interessado será intimado para promover a regularização da instrução processual, mediante diligência que deverá indicar, de forma expressa e individualizada, os documentos, informações ou esclarecimentos necessários e fixar prazo razoável para o seu atendimento.

§ 3º. Enquanto não atendida integralmente a diligência prevista no § 2º, o requerimento não será considerado devidamente instruído para fins de início da contagem do prazo estabelecido no *caput*.



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

§ 4º. O não atendimento da diligência no prazo fixado, sem justificativa aceita pela Administração Municipal, implicará o indeferimento do requerimento, mediante decisão fundamentada, facultada a apresentação de novo requerimento após a reunião da documentação necessária.

§ 5º. Estando o requerimento devidamente instruído e transcorrido o prazo previsto no *caput* sem manifestação do Município, será automaticamente fixada a modalidade de REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento, prosseguindo-se o procedimento administrativo, sem prejuízo de posterior revisão da classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique, nos termos do § 3º do Art. 30 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 9º. Serão classificados na modalidade REURB-E os núcleos urbanos informais que não preencham os requisitos estabelecidos para sua classificação como REURB-S, observado o disposto na presente Lei e na legislação federal.

CAPÍTULO II – DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 10. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF será composta por, no mínimo, 3 (três) membros, escolhidos dentre servidores públicos municipais e nomeados por ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 1º. Dos membros que compõem a CMRF, pelo menos 2 (dois) deverão ser servidores titulares de cargo de provimento efetivo.

§ 2º. O ato de nomeação dos membros da CMRF indicará, dentre seus integrantes, aquele que exercerá a função de Presidente da Comissão.

§ 3º. Sempre que possível, a composição da CMRF deverá contemplar servidores com formação ou experiência nas áreas jurídica, de engenharia, arquitetura, urbanismo, meio ambiente, assistência social, tributação, cadastro imobiliário ou outras relacionadas à regularização fundiária.

Art. 11. A CMRF poderá solicitar aos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal apoio técnico e administrativo necessário à instrução e à análise dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB.



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

§ 1º. Para os fins previstos no caput, a CMRF poderá solicitar a participação de servidores municipais que detenham conhecimentos técnicos específicos relacionados à matéria objeto de análise, mediante comunicação ao titular do órgão ou unidade administrativa a que estejam vinculados.

§ 2º. Os órgãos e unidades administrativas municipais deverão prestar à CMRF, no âmbito de suas respectivas competências, as informações, documentos e manifestações técnicas necessárias à adequada instrução dos procedimentos de REURB.

Art. 12. Compete à Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF, sem prejuízo das atribuições dos demais órgãos e autoridades municipais:

I – receber, instruir e acompanhar os procedimentos administrativos de Regularização Fundiária Urbana – REURB;

II – verificar a regularidade da documentação apresentada e, quando necessário, determinar ou propor a realização de diligências destinadas à complementação da instrução processual;

III – realizar a análise técnica dos elementos necessários à classificação da REURB nas modalidades de Interesse Social – REURB-S ou de Interesse Específico – REURB-E, emitindo manifestação fundamentada;

IV – analisar os projetos de regularização fundiária e os respectivos documentos técnicos, podendo solicitar adequações, complementações, estudos, laudos ou esclarecimentos considerados necessários;

V – solicitar manifestação dos órgãos municipais competentes sempre que o procedimento envolver questões urbanísticas, ambientais, jurídicas, tributárias, sociais, de infraestrutura, cadastro imobiliário ou outras matérias técnicas específicas;

VI – promover ou acompanhar as notificações, diligências e demais atos necessários à regular instrução do procedimento, na forma da legislação aplicável;

VII – elaborar manifestação técnica conclusiva quanto à regularidade do procedimento e à possibilidade de aprovação do projeto de regularização fundiária;



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

VIII – propor à autoridade competente o saneamento do procedimento, sua aprovação ou seu indeferimento, conforme o caso;

IX – acompanhar o cumprimento das condicionantes, obrigações e termos de compromisso estabelecidos no procedimento de REURB; e

X – exercer outras atribuições de natureza técnica ou administrativa relacionadas à regularização fundiária que lhe sejam conferidas por regulamento ou por ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 1º. A manifestação da CMRF terá natureza técnica e instrutória e servirá de fundamento para a decisão da autoridade competente, não substituindo o ato administrativo formal de aprovação ou indeferimento da REURB.

§ 2º. Concluída a instrução, o procedimento será encaminhado ao Chefe do Poder Executivo para decisão formal e fundamentada quanto à aprovação ou ao indeferimento da REURB.

§ 3º. Aprovada a REURB, será expedida a Certidão de Regularização Fundiária – CRF pelo Chefe do Poder Executivo, observados os requisitos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, em seu regulamento e nesta Lei.

CAPÍTULO III – DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 13. O procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana – REURB observará as etapas previstas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e em seu regulamento, aplicando-se as disposições deste Capítulo de forma complementar.

§ 1º. A instrução e a análise dos procedimentos observarão os princípios da legalidade, eficiência, razoabilidade, proporcionalidade, segurança jurídica, interesse público, economia processual e instrumentalidade das formas, devendo ser evitadas exigências meramente formais que não sejam necessárias à adequada análise e conclusão da regularização.

§ 2º. A simplificação procedimental prevista neste artigo não dispensará a apresentação dos documentos, estudos, projetos, manifestações, licenças, autorizações ou demais elementos



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

exigidos pela legislação ou considerados tecnicamente necessários à proteção do interesse público, do ordenamento territorial, do meio ambiente, da segurança, do patrimônio público ou de direitos de terceiros.

Art. 14. O procedimento de REURB será instaurado mediante requerimento apresentado por qualquer dos legitimados previstos na legislação federal, acompanhado dos documentos e elementos necessários à identificação do núcleo urbano informal e à análise inicial do pedido.

§ 1º. O requerente deverá apresentar, sempre que disponíveis e conforme a natureza do procedimento, os documentos necessários à comprovação da legitimidade para requerer, à identificação e delimitação do núcleo urbano informal, à identificação dos imóveis atingidos e de seus titulares, à caracterização da ocupação e à classificação da modalidade pretendida.

§ 2º. A Administração Municipal poderá disponibilizar formulário, relação de documentos ou orientações padronizadas para apresentação dos requerimentos de REURB, com a finalidade de simplificar sua instrução e reduzir a necessidade de diligências posteriores.

§ 3º. A apresentação do requerimento não gera direito à regularização fundiária, à aprovação do projeto, à titulação, à classificação na modalidade indicada pelo requerente ou à dispensa de exigências urbanísticas, ambientais, registrais, tributárias ou administrativas, que dependerão do preenchimento dos requisitos legais e da regular instrução e aprovação do procedimento.

Art. 15. Recebido o requerimento, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF realizará análise preliminar destinada a verificar a legitimidade do requerente, a identificação do núcleo, a documentação apresentada e a existência dos elementos mínimos necessários ao prosseguimento do procedimento.

§ 1º. Constatada a ausência, insuficiência, inconsistência ou necessidade de complementação de documentos ou informações, o requerente será intimado, preferencialmente em uma única oportunidade, para suprir as pendências identificadas.

§ 2º. A diligência deverá, sempre que possível, reunir todas as pendências identificáveis naquele estágio da análise, sem prejuízo da formulação de novas exigências quando decorrerem de documentos posteriormente apresentados, de fatos supervenientes, de manifestação de órgão técnico, de determinação legal ou da evolução da instrução processual.



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

§ 3º. O prazo para atendimento da diligência será fixado pela CMRF de acordo com a natureza e a complexidade das providências exigidas, não podendo ser inferior a 30 (trinta) dias corridos, admitida sua prorrogação mediante requerimento fundamentado do interessado.

§ 4º. Durante o período concedido para atendimento de diligência ou providência atribuída ao requerente, não será exigida da Administração Municipal a prática de atos cuja realização dependa da prévia apresentação dos documentos, informações ou providências solicitados.

§ 5º. O não atendimento da diligência no prazo estabelecido, sem justificativa aceita pela Administração, poderá ensejar o indeferimento do requerimento por deficiência de instrução, mediante decisão fundamentada, sem prejuízo da apresentação de novo pedido devidamente instruído.

Art. 16. Estando presentes os elementos necessários, proceder-se-á à classificação da REURB nas modalidades de Interesse Social – REURB-S ou de Interesse Específico – REURB-E, observado o disposto nesta Lei e na legislação federal.

§ 1º. A classificação será precedida de manifestação técnica da CMRF e formalizada pela autoridade municipal competente.

§ 2º. O Município observará o prazo e as consequências estabelecidos no Art. 30, §§ 2º e 3º, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para a classificação da modalidade ou o indeferimento fundamentado do requerimento, observadas, ainda as disposições do Art. 8º desta Lei.

§ 3º. A classificação da modalidade não implica aprovação do projeto de regularização fundiária, reconhecimento do direito de propriedade, aprovação de obras ou intervenções, emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF ou reconhecimento definitivo do direito à titulação, permanecendo o procedimento sujeito às demais etapas e requisitos previstos na legislação aplicável.

Art. 17. Classificada a REURB e verificada a possibilidade de prosseguimento do procedimento, serão realizadas as notificações e demais atos de ciência dos titulares de domínio, responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, confrontantes e terceiros interessados, nos casos e na forma estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e por seu regulamento.



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

Parágrafo único. Os prazos para manifestação dos notificados serão aqueles estabelecidos pela legislação federal, inclusive quanto aos efeitos decorrentes da ausência de impugnação.

Art. 18. O projeto de regularização fundiária e os documentos técnicos necessários serão apresentados pelo responsável por sua elaboração, observados os elementos exigidos pela legislação federal e aqueles que, em razão das características específicas do núcleo urbano informal, forem considerados necessários pelos órgãos técnicos municipais.

§ 1º. A Administração Municipal poderá dispensar documentos ou elementos que se revelem manifestamente desnecessários à análise do caso concreto, desde que a dispensa seja juridicamente admissível e não comprometa a segurança jurídica, urbanística, ambiental, registral ou patrimonial da regularização.

§ 2º. A Administração poderá solicitar correções, complementações, levantamentos, estudos, laudos, projetos ou outros elementos técnicos sempre que necessários à adequada análise do procedimento.

§ 3º. Os documentos, projetos, estudos e levantamentos cuja elaboração seja de responsabilidade do requerente ou dos beneficiários deverão ser apresentados por estes, às suas expensas, ressalvadas as hipóteses em que a legislação expressamente atribua ao Poder Público a respectiva responsabilidade.

Art. 19. As áreas integrantes do sistema viário, compreendidas as vias de circulação, ruas, travessas e demais espaços destinados à circulação pública previstos no projeto de regularização fundiária, deverão ser devidamente identificadas, delimitadas e individualizadas nas plantas, memoriais descritivos e demais documentos técnicos integrantes da REURB, com indicação expressa de sua destinação ao domínio público municipal.

§ 1º. A transferência e o registro, em nome do Município de São Jorge D'Oeste, das áreas destinadas ao sistema viário constituem requisito essencial à aprovação definitiva da REURB, ressalvadas as áreas que já integrem o patrimônio público municipal.

§ 2º. A incorporação das áreas de que trata este artigo ao patrimônio público municipal poderá ocorrer:



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

I – diretamente por ocasião do registro da REURB perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, quando a legislação e a situação jurídico-registral do imóvel admitirem essa forma de transferência; ou

II – previamente ao registro da REURB, mediante doação ao Município, formalizada por escritura pública e levada a registro na matrícula imobiliária competente.

§ 3º. Compete ao requerente promover, às suas expensas, a elaboração e apresentação das plantas, memoriais descritivos, levantamentos, Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica – ART ou RRT, certidões, escrituras e demais documentos ou atos necessários à perfeita individualização e transferência das áreas destinadas ao sistema viário, ressalvadas as hipóteses em que a legislação federal atribua expressamente tais encargos ao Poder Público.

§ 4º. A Administração Municipal poderá exigir, previamente à aprovação da REURB, as adequações técnicas, documentais ou registrais necessárias para assegurar que as áreas destinadas ao sistema viário sejam incorporadas ao patrimônio municipal livres e desembaraçadas de ônus, gravames, restrições ou situações jurídicas incompatíveis com sua destinação ao uso público.

§ 5º. Quando a incorporação das áreas destinadas ao sistema viário ocorrer diretamente por ocasião do registro da REURB, a decisão administrativa de aprovação e a Certidão de Regularização Fundiária – CRF deverão identificar expressamente essas áreas e sua destinação ao domínio público municipal, ficando a eficácia definitiva da aprovação, quanto a esse aspecto, condicionada ao respectivo registro.

§ 6º. Caso o Registro de Imóveis formule exigência que impeça a transferência direta prevista no inciso I do § 2º, caberá ao requerente adotar as providências necessárias à regularização da situação registral, inclusive, quando juridicamente cabível, mediante prévia formalização da doação prevista no inciso II do § 2º, não recaindo sobre o Município responsabilidade pelos custos ou providências necessários à superação da exigência.

Art. 20. A aprovação do projeto de Regularização Fundiária Urbana – REURB deverá definir, de forma expressa e de acordo com as características do núcleo urbano informal e a modalidade de regularização, os responsáveis pela implantação, adequação, complementação ou manutenção:



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários necessários à regularização, quando exigíveis;

III – das obras e intervenções necessárias à adequação urbanística do núcleo; e

IV – das medidas de prevenção, mitigação, compensação ou correção de natureza urbanística ou ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º. As responsabilidades previstas neste artigo serão definidas na decisão de aprovação da REURB e, quando necessário, formalizadas mediante termo de compromisso, no qual deverão constar as obrigações assumidas, os responsáveis por sua execução e os respectivos prazos e condições de cumprimento.

§ 2º. Na REURB-E, os custos e as responsabilidades pelas obras, intervenções, infraestrutura e demais medidas necessárias à regularização serão atribuídos aos requerentes, beneficiários, proprietários, responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal ou demais interessados, conforme definido no procedimento administrativo, não cabendo ao Município assumir obrigações ou encargos que não lhe sejam expressamente impostos pela legislação aplicável.

§ 3º. Na REURB-S, a definição das responsabilidades observará o regime estabelecido pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e por seu regulamento, consideradas as atribuições legalmente impostas ao Poder Público e a disponibilidade orçamentária e financeira municipal, quando cabível.

§ 4º. A aprovação da REURB não implicará, por si só, obrigação do Município de executar, custear, complementar ou manter obras, infraestrutura, equipamentos, serviços ou medidas de qualquer natureza cuja responsabilidade tenha sido atribuída aos particulares ou a terceiros pela legislação, pelo projeto aprovado, pela decisão administrativa ou pelo respectivo termo de compromisso.

§ 5º. O Município poderá condicionar a aprovação definitiva da REURB, a expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF ou a prática de outros atos de sua competência ao prévio cumprimento das obrigações consideradas essenciais à regularização, quando essa exigência for juridicamente admissível e tecnicamente necessária.



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

§ 6º. As obrigações cuja execução puder ocorrer após a aprovação da REURB deverão constar expressamente do termo de compromisso, permanecendo sob responsabilidade dos respectivos obrigados até seu integral cumprimento, sem transferência de responsabilidade ao Município em razão da aprovação do projeto ou da expedição da CRF.

Art. 21. A aprovação da REURB que abranja áreas ambientalmente protegidas, áreas de preservação permanente ou áreas sujeitas a riscos geotécnicos, de inundação, deslizamento ou outros riscos à vida, à segurança ou à integridade física dos ocupantes dependerá da observância dos requisitos específicos previstos na legislação federal, estadual e municipal aplicável.

§ 1º. Quando exigidos pela legislação ou pelas características da área, deverão ser apresentados os estudos técnicos, laudos, projetos, autorizações e demais documentos necessários à demonstração da viabilidade da regularização e à definição das medidas de prevenção, mitigação, compensação ou correção dos riscos ou impactos identificados.

§ 2º. A CMRF poderá solicitar manifestação dos órgãos ambientais, de defesa civil ou de outros órgãos ou profissionais tecnicamente competentes sempre que necessária à adequada avaliação da área objeto da regularização.

§ 3º. A aprovação da REURB poderá ser condicionada à execução prévia ou posterior das medidas indicadas nos estudos técnicos, conforme sua natureza e o grau de risco identificado, devendo as obrigações, os responsáveis por sua execução e os respectivos prazos constar da decisão administrativa ou de termo de compromisso.

§ 4º. Não será aprovada a regularização de área na qual os estudos técnicos concluem pela existência de risco que não possa ser eliminado, corrigido ou administrado mediante medidas tecnicamente adequadas, observadas as soluções e providências previstas na legislação aplicável.

§ 5º. As flexibilizações de parâmetros urbanísticos admitidas nesta Lei não afastam nem dispensam o cumprimento das normas ambientais, de proteção e defesa civil, de segurança, salubridade ou de prevenção de riscos aplicáveis ao caso concreto.

Art. 22. A análise técnica do projeto será realizada pelos órgãos municipais competentes, de acordo com a matéria envolvida, podendo a CMRF solicitar manifestações específicas quando necessárias à adequada instrução do procedimento.



§ 1º. As manifestações especializadas serão solicitadas somente quando a natureza ou complexidade da matéria assim exigir, devendo ser evitado o encaminhamento obrigatório do procedimento a órgãos cuja área de competência não seja diretamente afetada.

§ 2º. A manifestação da Procuradoria Jurídica Municipal somente será obrigatória quando houver questão jurídica relevante ou controvertida, dúvida quanto à interpretação da legislação, conflito de interesses, repercussão sobre bens ou direitos municipais ou quando expressamente solicitada pela autoridade competente.

§ 3º. A dispensa de manifestação jurídica nos demais casos não impede que a CMRF ou a autoridade competente solicite pronunciamento da Procuradoria Jurídica sempre que entender necessário.

Art. 23. A instauração, o processamento, a classificação, a aprovação e o registro da Regularização Fundiária Urbana – REURB não afastam a incidência, a constituição, a cobrança ou a exigibilidade dos tributos municipais decorrentes de fatos geradores ocorridos anteriormente ou no curso do procedimento, observada a legislação tributária aplicável.

§ 1º. A classificação do procedimento como REURB-S ou REURB-E não constitui, por si só, hipótese de incidência, não incidência, imunidade, isenção, remissão ou anistia de tributos municipais.

§ 2º. A utilização de legitimação fundiária, legitimação de posse ou de qualquer outro instrumento de constituição, reconhecimento ou titulação de direitos reais no âmbito da REURB não implicará remissão, anistia, isenção ou reconhecimento de inexistência de créditos tributários decorrentes de fatos geradores anteriores.

§ 3º. Eventuais benefícios tributários somente serão reconhecidos pela autoridade fiscal competente quando expressamente previstos na legislação tributária e mediante comprovação do preenchimento dos respectivos requisitos legais.

§ 4º. A identificação, no curso do procedimento, de ato, negócio jurídico, transmissão ou cessão potencialmente sujeito à tributação será comunicada à autoridade fiscal competente para análise e adoção das providências cabíveis, observados os prazos decadenciais e prescricionais e as demais disposições da legislação tributária.



Art. 24. Nos procedimentos de REURB-E, o requerente deverá apresentar, relativamente às unidades imobiliárias objeto de titulação, todos os documentos existentes ou de que tenha conhecimento destinados à demonstração da origem da ocupação, aquisição ou cessão dos respectivos direitos, inclusive instrumentos públicos ou particulares de compra e venda, compromissos, promessas, cessões de direitos, recibos, declarações e outros documentos integrantes da cadeia negocial.

§ 1º. A CMRF ou a autoridade fiscal competente poderá exigir a apresentação de documentos complementares necessários à identificação dos beneficiários, à comprovação da cadeia de ocupação ou aquisição e à verificação da eventual ocorrência de fatos geradores de tributos municipais.

§ 2º. O requerente e os beneficiários deverão declarar, sob sua responsabilidade, a existência de negócios jurídicos anteriores de que tenham conhecimento relacionados às unidades imobiliárias abrangidas pela regularização.

§ 3º. A omissão, recusa injustificada ou apresentação de informação ou documentação falsa ou inexata, quando necessária à instrução do procedimento, poderá ensejar a suspensão de sua tramitação ou o indeferimento do pedido, sem prejuízo das demais consequências administrativas, tributárias, civis ou penais cabíveis.

§ 4º. A documentação de que trata este artigo será encaminhada à autoridade fiscal municipal sempre que dela resultar indício de ocorrência de fato gerador de tributo municipal.

Art. 25. Identificada, pela autoridade fiscal competente, a ocorrência de fato gerador do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI relacionado à aquisição, transmissão ou cessão de direitos referente à unidade imobiliária objeto de regularização, o respectivo beneficiário deverá comprovar sua regularidade tributária antes da aprovação definitiva da REURB ou da expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, conforme o estágio em que ocorrer a apuração.

§ 1º. Para os fins deste artigo, considera-se comprovada a regularidade tributária mediante:

I – o recolhimento integral do imposto e dos respectivos acréscimos legais, quando devidos;



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

II – o parcelamento regularmente celebrado e adimplente;

III – a suspensão da exigibilidade do crédito tributário em qualquer das hipóteses previstas na legislação; ou

IV – o reconhecimento, pela autoridade fiscal competente, de não incidência, imunidade, isenção ou inexistência de obrigação tributária.

§ 2º. A existência de controvérsia administrativa ou judicial quanto à incidência ou exigibilidade do tributo não impedirá o prosseguimento dos atos de instrução da REURB, ficando a aprovação definitiva ou a expedição da CRF, quando juridicamente cabível, condicionada à comprovação de uma das situações previstas no § 1º.

§ 3º. Compete exclusivamente à autoridade fiscal municipal reconhecer a ocorrência do fato gerador, apurar o tributo devido e certificar a situação tributária para os fins deste artigo, não cabendo à CMRF decidir sobre incidência, imunidade, isenção, lançamento ou exigibilidade de tributos.

§ 4º. O disposto neste artigo não se aplica quando a exigência de prévia regularidade tributária for incompatível com a natureza do instrumento de regularização utilizado ou vedada pela legislação federal aplicável à REURB.

Art. 26. Quando não houver prazo específico estabelecido na legislação federal ou nesta Lei, os atos de análise, instrução, manifestação técnica e saneamento atribuídos aos órgãos municipais serão praticados em prazo compatível com a complexidade do procedimento e com a disponibilidade técnica e operacional da Administração Municipal.

§ 1º. Sempre que, para fins de organização e controle administrativo, for estabelecido prazo específico para a prática de ato pela Administração Municipal, este terá natureza imprópria e poderá ser prorrogado, mediante justificativa, em razão:

I – da complexidade técnica, jurídica, urbanística, ambiental ou registral da matéria;

II – da necessidade de realização de diligências, estudos, vistorias ou levantamentos complementares;

III – da necessidade de manifestação de outros órgãos ou entidades públicas;



IV – da necessidade de apresentação de documentos ou providências pelo requerente ou por terceiros;

V – da indisponibilidade temporária de servidores ou profissionais tecnicamente habilitados;

VI – do volume de processos administrativos e das demais demandas ordinárias ou prioritárias dos órgãos municipais envolvidos; ou

VII – de outras circunstâncias devidamente justificadas que impeçam ou dificultem a conclusão da análise no prazo inicialmente previsto.

§ 2º. Ressalvadas as hipóteses em que a legislação federal expressamente atribua consequência jurídica diversa, o decurso de prazo estabelecido para atuação da Administração Municipal não implicará aprovação tácita, presunção de regularidade, deferimento do requerimento, reconhecimento de direito à titulação, dispensa de requisito legal, responsabilidade automática do Município ou qualquer outro efeito favorável ao requerente.

§ 3º. A extrapolação de prazo de natureza imprópria não impedirá a continuidade da instrução nem afastará o dever da Administração de apreciar o requerimento, observada a legislação aplicável.

§ 4º. O disposto neste artigo não afasta os prazos e as consequências expressamente estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e por seu regulamento.

Art. 27. Concluídas as análises necessárias, a CMRF promoverá o saneamento do procedimento, podendo determinar as diligências finais indispensáveis à correção de irregularidades, complementação da documentação ou adequação do projeto.

§ 1º. Somente será submetido à decisão final o procedimento que contenha elementos suficientes para a formação segura da convicção administrativa quanto à legalidade e à viabilidade da regularização.

§ 2º. A impossibilidade de saneamento de irregularidade essencial, a ausência de requisito legal ou o não atendimento injustificado de diligência indispensável constituirá fundamento para o indeferimento do pedido, assegurada a motivação da decisão.



Art. 28. Saneado o procedimento, a CMRF emitirá manifestação técnica conclusiva e encaminhará os autos ao Chefe do Poder Executivo para decisão.

§ 1º. A decisão será formal e fundamentada e poderá:

I – aprovar a REURB e o respectivo projeto de regularização fundiária;

II – aprová-los com condicionantes, obrigações ou medidas a serem cumpridas nos prazos estabelecidos pela Administração;

III – determinar diligências complementares indispensáveis à decisão; ou

IV – indeferir o requerimento.

§ 2º. A aprovação condicionada não importará reconhecimento de cumprimento das obrigações impostas, cabendo à Administração verificar sua satisfação nos momentos estabelecidos no respectivo ato ou termo de compromisso.

§ 3º. A aprovação definitiva ficará condicionada à comprovação do atendimento das exigências tributárias previstas nos artigos 23 a 25 desta Lei, quando aplicáveis.

Art. 29. Aprovada a REURB e atendidos os requisitos estabelecidos pela legislação aplicável, será expedida a Certidão de Regularização Fundiária – CRF pela autoridade municipal competente.

§ 1º. A CRF conterá os elementos exigidos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e por seu regulamento.

§ 2º. A expedição da CRF não implica assunção, pelo Município, de responsabilidade técnica por projetos, levantamentos, estudos, declarações ou informações elaborados ou fornecidos por profissionais, requerentes ou terceiros, permanecendo estes responsáveis pela veracidade, exatidão e regularidade dos respectivos documentos, na forma da legislação aplicável.

§ 3º. A CRF somente será expedida após certificação, pelo órgão municipal competente, do cumprimento das exigências tributárias previstas nesta Lei, ressalvadas as hipóteses em que a legislação federal determine ou autorize solução diversa.



Art. 30. Expedida a CRF, esta e os demais documentos necessários serão encaminhados ao Registro de Imóveis competente, observadas as responsabilidades estabelecidas na legislação federal e nesta Lei.

Parágrafo único. A aprovação municipal da REURB e a expedição da CRF não obrigam o Município a assumir despesas, obras, serviços, encargos ou responsabilidades que, por disposição legal, pelo projeto aprovado ou por termo de compromisso, sejam atribuídos aos requerentes, beneficiários, proprietários, responsáveis pela implantação do núcleo ou terceiros.

CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS:

Art. 31. A titulação dos beneficiários e o registro dos direitos reais decorrentes da REURB observarão as formas, requisitos e procedimentos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, admitida a inclusão dos beneficiários e dos respectivos direitos reais diretamente na Certidão de Regularização Fundiária – CRF, independentemente da expedição de títulos individualizados, quando admitido pela legislação federal.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**Gabinete do Executivo Municipal de São Jorge D'Oeste,
Estado do Paraná, aos vinte e oito dias do mês de agosto
do ano de dois mil e vinte e seis, 63º ano de emancipação.**


Gelson Coelho do Rosário
Prefeito



MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA

Senhora Presidente,

Senhores Vereadores,

Senhoras Vereadoras,

Submetemos à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que dispõe sobre normas complementares aplicáveis à **Regularização Fundiária Urbana – REURB** no âmbito do Município de São Jorge D'Oeste, estabelecendo critérios, procedimentos e atribuições destinados a conferir maior segurança jurídica, eficiência administrativa e uniformidade à condução dos processos de regularização fundiária.

A proposição encontra fundamento na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, regulamentada pelo Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, diplomas que instituíram e disciplinaram, em âmbito nacional, a Regularização Fundiária Urbana como instrumento destinado à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes.

A matéria possui inequívoca relevância municipal. A Constituição Federal atribui aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e estadual no que couber, nos termos do Art. 30, incisos I e II, além de lhes conferir papel central na execução da política de desenvolvimento urbano, conforme dispõe o Art. 182 da Constituição da República. A própria Lei Federal nº 13.465/2017, por sua vez, reserva aos Municípios atribuições essenciais no processamento da REURB, especialmente quanto à classificação de suas modalidades, ao processamento e à aprovação dos projetos de regularização fundiária e à expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

Nesse contexto, embora a legislação federal estabeleça as normas gerais aplicáveis ao instituto, mostra-se necessária a edição de disciplina municipal complementar, capaz de adequar os procedimentos às particularidades administrativas, territoriais, urbanísticas e sociais do Município de São Jorge D'Oeste. O presente Projeto de Lei busca justamente conferir maior objetividade e previsibilidade à atuação administrativa, estabelecendo critérios claros para a



instrução, análise e processamento dos requerimentos, sem afastar ou restringir as disposições da legislação federal aplicável.

I – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E DE SUA FINALIDADE

A Regularização Fundiária Urbana – REURB compreende o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, constituindo importante instrumento de política urbana e de concretização da função social da propriedade e da cidade.

O instituto não se limita, portanto, à mera formalização documental da propriedade. A regularização fundiária possui alcance mais amplo, permitindo enfrentar situações de informalidade consolidadas ao longo do tempo e promover sua integração jurídica e urbanística à cidade formal, mediante procedimento administrativo estruturado e submetido aos requisitos estabelecidos pela legislação.

Sob essa perspectiva, a REURB contribui para a concretização de valores constitucionalmente relevantes, dentre os quais se destacam o direito social à moradia, a função social da propriedade, o adequado ordenamento territorial, a segurança jurídica e o desenvolvimento das funções sociais da cidade, conciliando os interesses dos ocupantes com a necessidade de planejamento e controle do uso e da ocupação do solo urbano.

A Lei Federal nº 13.465/2017 estabelece, ainda, objetivos específicos para a REURB, dentre os quais se encontram a identificação e organização dos núcleos urbanos informais; a criação de unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial; a ampliação do acesso da população de baixa renda à terra urbanizada; a promoção da integração social; o estímulo à solução extrajudicial dos conflitos; a efetivação da função social da propriedade; a melhoria das condições urbanísticas e ambientais; e a prevenção da formação de novos núcleos urbanos informais.

Importa destacar, nesse particular, que a regularização fundiária não deve ser compreendida como mecanismo de estímulo ou legitimação de novas ocupações irregulares. Ao contrário, paralelamente à solução das situações consolidadas passíveis de regularização,



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

incumbe ao Poder Público adotar medidas de planejamento, fiscalização e controle destinadas a prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais.

II – DO MARCO TEMPORAL ESTABELECIDO PELA LEGISLAÇÃO FEDERAL

A aplicação da REURB deve observar os pressupostos e limites estabelecidos pela legislação federal, inclusive os marcos temporais expressamente previstos para determinadas hipóteses de regularização.

Nesse sentido, o Art. 9º, § 2º, da Lei Federal nº 13.465/2017 estabelece que a REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em **22 de dezembro de 2016**, constituindo esse marco temporal requisito legal que não pode ser afastado pela regulamentação municipal.

A previsão revela preocupação do legislador federal em conciliar a regularização de situações de informalidade consolidadas com a necessidade de impedir que o instituto seja utilizado como incentivo à formação de novas ocupações irregulares. A legislação municipal, portanto, deve ser interpretada e aplicada em conformidade com os limites temporais e materiais estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/2017 para cada um dos instrumentos de regularização nela previstos.

III – DAS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A legislação federal estabelece duas modalidades de Regularização Fundiária Urbana, cuja distinção possui especial relevância para a definição das responsabilidades, benefícios e encargos decorrentes do procedimento.

A **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S** é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal. Em razão de sua finalidade eminentemente social, essa modalidade recebe tratamento jurídico diferenciado, inclusive quanto às gratuidades e responsabilidades previstas na legislação federal.



O Projeto de Lei estabelece critérios objetivos para a caracterização das famílias de baixa renda no âmbito municipal, adotando como parâmetro, entre outros requisitos legalmente estabelecidos, a renda familiar bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos. Busca-se, com isso, assegurar que o tratamento diferenciado inerente à REURB-S seja efetivamente direcionado às famílias que se encontrem em situação socioeconômica compatível com a finalidade social do instituto, mediante critérios previamente definidos, objetivos e impessoais.

De outro lado, a **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E** compreende as hipóteses que não se enquadrem nos requisitos da REURB-S, submetendo-se ao regime jurídico correspondente, especialmente no que se refere às responsabilidades pela elaboração e implantação do projeto e ao custeio das medidas necessárias à regularização.

A distinção objetiva entre as duas modalidades mostra-se indispensável não apenas para garantir tratamento adequado às diferentes realidades socioeconômicas abrangidas pela regularização, mas também para assegurar a correta aplicação dos recursos públicos e impedir que benefícios legalmente destinados à população de baixa renda sejam indevidamente estendidos a situações que não apresentem natureza social.

IV – DA NECESSIDADE DE REGULAMENTAÇÃO MUNICIPAL

A experiência administrativa demonstra que a adequada condução dos processos de regularização fundiária exige regras procedimentais suficientemente claras quanto às competências dos órgãos envolvidos, à documentação necessária, aos critérios para enquadramento das modalidades e às sucessivas etapas de instrução e decisão administrativa.

A ausência de disciplina local suficientemente detalhada pode ocasionar insegurança jurídica, tratamento desigual entre requerimentos semelhantes, dificuldades na instrução dos procedimentos e indefinição quanto às responsabilidades dos interessados e dos órgãos municipais. É precisamente nesse espaço de complementação normativa que se insere o presente Projeto de Lei.

O Projeto de Lei também disciplina, de forma objetiva e sistematizada, o procedimento administrativo aplicável à REURB no âmbito municipal, estabelecendo etapas mínimas de instrução, análise preliminar, classificação, realização de diligências, apresentação e exame dos



projetos, saneamento, decisão administrativa, expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e encaminhamento ao Registro de Imóveis.

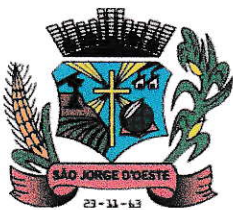
A regulamentação foi estruturada com especial atenção à realidade administrativa do Município, buscando conciliar a necessária simplificação e racionalização dos atos processuais com a preservação da segurança jurídica, do interesse público e das competências dos órgãos municipais, evitando exigências meramente formais ou burocráticas, sem afastar os documentos, estudos, manifestações e condicionantes indispensáveis à adequada avaliação de cada caso concreto.

A proposição busca estabelecer procedimento administrativo organizado e transparente, inclusive mediante a atuação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF, à qual incumbirá auxiliar tecnicamente a Administração Municipal na análise e condução dos processos, sem prejuízo das competências legalmente atribuídas aos demais órgãos e autoridades municipais.

Da mesma forma, são estabelecidos requisitos objetivos para a instrução dos requerimentos e para a classificação da modalidade de regularização, possibilitando que a Administração disponha dos elementos técnicos e documentais indispensáveis à formação de sua decisão. Tal disciplina contribui para a eficiência administrativa e, simultaneamente, para a segurança dos próprios interessados, que passam a conhecer previamente os requisitos e procedimentos necessários ao processamento de seus pedidos.

O Projeto disciplina, ainda, a necessária articulação entre o procedimento de regularização fundiária e a Administração Tributária Municipal, preservando a incidência e a exigibilidade dos tributos decorrentes de fatos geradores efetivamente verificados e permitindo a análise da cadeia negocial das unidades imobiliárias, especialmente nos procedimentos de REURB-E. Busca-se, com isso, impedir que a regularização fundiária seja indevidamente utilizada como instrumento de afastamento de obrigações tributárias preexistentes, sem prejuízo das hipóteses de não incidência, imunidade, isenção ou demais benefícios expressamente assegurados pela legislação aplicável.

O Projeto também observa o prazo previsto no Art. 30 da Lei Federal nº 13.465/2017 para que o Município classifique e fixe a modalidade da REURB ou indefira fundamentadamente o requerimento, compatibilizando essa obrigação com a necessidade de



adequada instrução do processo administrativo e de apresentação dos documentos indispensáveis à análise municipal.

V – DO INTERESSE PÚBLICO E DOS BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO

A regularização fundiária adequadamente conduzida produz benefícios que transcendem os interesses individuais dos ocupantes e alcançam toda a coletividade.

Sob a perspectiva dos particulares, a regularização proporciona maior segurança jurídica sobre a ocupação e, quando preenchidos os requisitos legais, permite a constituição e o registro dos respectivos direitos reais, favorecendo a integração dos imóveis ao sistema formal de propriedade e ampliando as possibilidades de transmissão regular, acesso ao crédito e valorização patrimonial.

Para o Município, os efeitos igualmente se mostram relevantes. A incorporação de áreas informais ao ordenamento territorial favorece o planejamento urbano, permite melhor conhecimento e controle da ocupação do território, facilita a organização e expansão racional da infraestrutura e dos serviços públicos e proporciona maior precisão aos cadastros imobiliários municipais.

A formalização dos imóveis também repercute positivamente na administração tributária, na medida em que permite a atualização e o aperfeiçoamento do cadastro imobiliário e, quando configurados os respectivos fatos geradores e observadas as hipóteses legais de imunidade, isenção ou não incidência, possibilita a adequada constituição e arrecadação dos tributos municipais pertinentes. O incremento de receita eventualmente decorrente da regularização, contudo, constitui consequência acessória do processo, cuja finalidade primordial permanece vinculada ao ordenamento territorial, à segurança jurídica e à efetivação das funções sociais da cidade e da propriedade.

A proposição procura, assim, estabelecer equilíbrio entre a necessária facilitação da regularização das situações consolidadas que preencham os requisitos legais e a preservação das normas urbanísticas, ambientais e administrativas indispensáveis ao desenvolvimento ordenado do Município. Eventuais flexibilizações admitidas no procedimento deverão ocorrer dentro dos limites autorizados pela legislação e mediante avaliação das circunstâncias



concretas, não se confundindo a REURB com autorização genérica para afastamento das normas municipais de uso e ocupação do solo.

VI – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Projeto de Lei representa, portanto, importante instrumento para conferir maior segurança jurídica, transparência e eficiência aos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana no Município de São Jorge D'Oeste, adequando a disciplina local às normas gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal nº 9.310/2018.

A regulamentação proposta busca assegurar que os processos sejam conduzidos segundo critérios objetivos, impessoais e tecnicamente fundamentados, permitindo, de um lado, a regularização das situações que efetivamente preencham os requisitos legais e, de outro, a preservação do planejamento urbano, do interesse público, da responsabilidade administrativa e da adequada aplicação dos recursos municipais.

Trata-se, em última análise, de medida voltada à construção de uma política municipal de regularização fundiária juridicamente segura e socialmente responsável, capaz de enfrentar situações consolidadas de informalidade sem perder de vista a necessidade de prevenção de novas ocupações irregulares e de preservação do desenvolvimento urbano ordenado e sustentável.

Diante da relevância da matéria e do evidente interesse público envolvido, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação dos Nobres Vereadores e Vereadoras, confiando em sua análise e aprovação.

Gelson Coelho do Rosário
Prefeito