

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 5/2026
DE 13 DE ABRIL DE 2026**

Súmula: “Dispõe sobre regularização fundiária urbana – REURB no Município de Mandirituba, Paraná, e dá outras providências.”

A **CÂMARA MUNICIPAL DE MANDIRITUBA, ESTADO DO PARANÁ**, aprovou e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte **LEI**:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I
Dos conceitos e definições aplicáveis**

Art. 1º A presente Lei Complementar estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – REURB de núcleos urbanos informais no Município de Mandirituba, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo, com base nos fundamentos, objetivos e instrumentos disciplinados nesta Lei Complementar, autorizado a promover a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos irregulares em imóveis urbanos e rurais no Município de Mandirituba.

Art. 2.º No Município de Mandirituba, a Regularização Fundiária Urbana – REURB, abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, vinculando-se em seus princípios, diretrizes e objetivos à Lei Complementar Municipal n.º 76, de 12 de abril 2024, que instituiu a Política de Desenvolvimento Urbano de Mandirituba.

Parágrafo único: A Regularização Fundiária Urbana – REURB não está condicionada à existência de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, Setor Especial de Interesse Social – SEIS, Setor Especial de Recuperação Urbana – SERU, ou Setor Especial de Núcleo Urbanizado – SENU.

Art. 3.º A Regularização Fundiária Urbana – REURB dos núcleos urbanos informais deverá submeter-se aos princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano previstos no Plano Diretor Municipal, Lei Complementar Municipal n.º 76, de 12 de abril 2024, entre eles:

I - função social da cidade e da propriedade urbana;

II - planejamento integrado;

III - desenvolvimento sustentável;

IV - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

V - gestão democrática e transparente.

Art. 4.º Tem-se, para efeitos desta Lei Complementar, as seguintes definições:

I - núcleo urbano: o assentamento humano ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, com no mínimo 15 unidades imobiliárias, desde que com área inferior à fração mínima da de parcelamento prevista na Lei Complementar Municipal n.º 81, de 27 de maio de 2024, e suas alterações, e/ou da Lei Federal n.º 6.766, 19 de dezembro de 1979, e/ou da Lei Federal n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

II - núcleo urbano informal: núcleo urbano 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, podendo ser favelas, comunidades urbanas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

III - núcleo urbano informal consolidado: núcleo urbano informal de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, 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 Regularização Fundiária Urbana – 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 Regularização Fundiária Urbana – 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 Regularização Fundiária Urbana – REURB;

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

§ 1.º A Regularização Fundiária Urbana – REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, nos termos do § 2.º do art. 9º da Lei Federal n.º 13.465, de 6 de setembro de 2017, até 22 de dezembro de 2016.

§ 2.º A Regularização Fundiária Urbana – REURB promovida sobre núcleos urbanos preexistentes a esta Lei Complementar poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§ 3.º O número de unidades imobiliárias previstas no caput deste artigo poderá ser menor desde que justificado pela equipe técnica do Município.

§ 4.º Serão indeferidos os pedidos que utilizarem o requerimento do Reurb como sucedâneo do procedimento de usucapião.

Seção II

Dos objetivos da Regularização Fundiária Urbana – REURB

Art. 5.º Constituem objetivos da Regularização Fundiária Urbana – REURB, a serem observados pelo Município:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais aos beneficiários da REURB;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Seção III

Dos instrumentos da Regularização Fundiária Urbana – REURB

Art. 6.º São instrumentos de constituição de direitos reais aos beneficiários da Regularização Fundiária Urbana – REURB, a serem utilizados pelo Poder Público Municipal de acordo com a situação de cada núcleo urbano, aqueles definidos no Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, na Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001, na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e na Lei Complementar Municipal n.º 76, de 12 de abril de 2024.

§ 1.º A Legitimação Fundiária é o instrumento prioritário a ser outorgado pelo Município àqueles que, no âmbito da Regularização Fundiária Urbana – REURB de núcleos urbanos, constituídos sobre área pública, particular ou mista, atenderem aos requisitos do § 1º do art. 23 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2.º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos no § 1º do art. 23 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, poderá o Município utilizar os demais instrumentos previstos nas leis federais e municipais de regência.

Art. 7.º São instrumentos jurídicos previstos na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, que poderão ser empregados no âmbito da Regularização Fundiária Urbana – REURB, no Município de Mandirituba:

I - legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei Complementar;

II - o usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, dos arts. 9.º a 14 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei Federal n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal n.º 4.132, de 10 de setembro de 1962;

IV - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º, do art. 1.228 da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

VI - a arrecadação de imóveis abandonados, nos termos dos arts. 1.276 da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2001, e dos arts. 64 e 65 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea “f” do inciso I do art. 76 da Lei Federal n.º 14.133, de 10 de junho de 2021;

IX - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

X - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3.º do art. 1.228 da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

XI - a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM;

XII - a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU;

XIII - a doação;

XIV - a compra e venda.

Art. 8.º Para fins de Regularização Fundiária Urbana – REURB de núcleos urbanos informais fica dispensada a desafetação das áreas públicas municipais que integrem o perímetro do núcleo urbano.

Seção IV

Das atribuições da Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF

Art. 9.º O processamento e aprovação dos protocolos de Regularização Fundiária Urbana – REURB ficam atribuídos à Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF.

Art. 10. A Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF será composta, no mínimo, por 1 (um) representante titular de cada uma das seguintes Secretarias Municipais:

I - Assistência Social e Habitação;

II - Obras e Urbanismo;

III - Agricultura e Meio Ambiente.

§ 1.º A Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF contará com um presidente indicado pelo Prefeito Municipal entre os membros designados via decreto.

§ 2.º A designação dos membros pelo Prefeito Municipal deverá considerar as capacidades técnicas de cada servidor e sua relevância de contribuição.

Art. 11. Cabe à Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF:

I - propor e processar a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S;

II - processar os pedidos Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E;

III - classificar, com apoio da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação – SMAS, o núcleo urbano informal como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S ou Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E ou indeferir o requerimento nos termos do § 2.º do art. 30 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, dando publicidade à classificação ou ao indeferimento;

IV - analisar os documentos apresentados pelo requerente, e elaborar “comunique-se”, se necessário;

V - notificar os proprietários, confrontantes e eventuais terceiros interessados sobre o processamento da Regularização Fundiária Urbana – REURB;

VI - aprovar a Regularização Fundiária Urbana – REURB;

VII - expedir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF;

VIII - dar publicidade aos atos envolvendo o processamento da Regularização Fundiária Urbana – REURB;

IX - consultar, quando necessário, outros órgãos do Município.

§ 1.º O Município de Mandirituba poderá atuar nos casos de Regularização Fundiária Urbana – REURB como agente promotor, cabendo elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção, dentre eles:

I - o Projeto de Regularização Fundiária, com todos os estudos técnicos previstos nesta Lei Complementar e na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - cadastramento, quando necessário, dos beneficiários do núcleo urbano a serem atendidos pela regularização, com elaboração da respectiva listagem;

III - os atos para registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, junto à respectiva Serventia de Registro de Imóveis.

§ 2.º Nos casos de núcleos com incidência ambiental, a Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF deverá determinar a elaboração do Estudo Técnico Ambiental que subsidie a aprovação ambiental da Regularização Fundiária Urbana – REURB.

§ 3.º Caberá à Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo – SMOU e à Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente – SMAM a análise conjunta e a avaliação dos projetos apresentados pelos requerentes, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Compromisso.

§ 4.º O Termo de Compromisso para Execução de Obras deverá ser firmado entre o requerente da Regularização Fundiária Urbana – REURB e o Município.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA Regularização Fundiária Urbana – REURB

Seção I

Das modalidades da Reurb

Art. 12. A classificação da Regularização Fundiária Urbana – REURB será efetuada pelo órgão competente de acordo com as seguintes modalidades:

I - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

II - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Parágrafo único. Entende-se por população de baixa renda, para fins da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S, famílias com renda até 05 (cinco) salários mínimos.

Art. 13. A classificação do núcleo urbano como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S não implica na sua inclusão automática no planejamento estratégico e orçamentário do Município.

Art. 14. No mesmo núcleo urbano poderão haver unidades imobiliárias classificadas como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S ou Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

Seção II

Das fases do procedimento da Reurb

Art. 15. O procedimento da Regularização Fundiária Urbana – REURB deverá observar as seguintes fases:

I - requerimento do legitimado;

II - autuação do processo administrativo;

III - análise preliminar com emissão de documento de diretrizes e prazo para cumprimento;

IV - análise para a classificação em Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S ou Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E, ou indeferimento;

V - análise de mérito e elaboração dos elementos técnicos;

VI - notificação dos proprietários, dos confrontantes e eventuais terceiros interessados, conforme previsto nesta Lei Complementar;

VII - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;

VIII - elaboração do estudo técnico ambiental com emissão de parecer sobre a viabilidade da regularização, exclusivamente nos casos de núcleos com incidência ambiental;

IX - saneamento do processo, com emissão de “comunique-se”, se for o caso;

X - encaminhamento à Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP para obtenção da Anuência Prévia;

XI - despacho do órgão competente pela Regularização Fundiária Urbana – REURB, autorizando ou indeferindo a emissão da CRF, nos termos do parágrafo único deste artigo;

XII - expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF pelo órgão competente pela Regularização Fundiária Urbana – REURB, acompanhada da listagem de titulação, se for o caso;

XIII - registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF junto a serventia de Registro de Imóveis competente;

XIV - notificação do legitimado da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E para retirar e protocolizar a Certidão de Regularização Fundiária – CRF perante a serventia de Registro de Imóveis competente;

XV - despacho declarando o cumprimento do Termo de Compromisso de Execução de Obras, quando houver, acompanhado de laudo de vistoria.

Parágrafo único. O despacho previsto no inciso XI do caput deste artigo conterà:

I - declaração de que as notificações dos proprietários, confrontantes e terceiros interessados foram realizadas;

II - indicação da necessidade ou não da execução de obras;

III - aprovação da constituição dos direitos reais em favor dos beneficiários, se for o caso;

IV - determinação da expedição ou indeferimento da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

Art. 16. Os beneficiários dos núcleos urbanos informais objeto da Regularização Fundiária Urbana – REURB deverão ter sua participação assegurada por meio de diferentes formas de representação social, inclusive pela indicação de representantes para acompanhamento do processo de regularização fundiária, sem poder de voto.

Seção III

Do Requerimento da Regularização Fundiária Urbana – REURB

Art. 17. São legitimados para requerer a Regularização Fundiária Urbana – REURB:

I - o Município de Mandirituba, diretamente ou por meio de suas 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, os loteadores ou os incorporadores do imóvel objeto da Regularização Fundiária Urbana – REURB;

IV - a Defensoria Pública, quando houver beneficiários hipossuficientes no núcleo urbano informal;

V - o Ministério Público;

VI - a União, o Estado do Paraná, diretamente ou por meio de suas entidades da Administração Pública Indireta, quando o núcleo ocorrer em área de sua propriedade.

§ 1.º O processo de Regularização Fundiária Urbana – REURB será iniciado por provocação dos legitimados ou de ofício pelo Município.

§ 2.º Os legitimados previstos neste artigo poderão, para os casos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S:

I - apresentar quando do requerimento, ou informar que apresentarão todos os elementos técnicos necessários à realização da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S;

II - requerer ao Município que este elabore parte ou todos os elementos técnicos necessários a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S.

§ 3.º O Município atuará como legitimado proponente da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E apenas quando houver interesse público devidamente justificado.

Art. 18. No requerimento de instauração da Regularização Fundiária Urbana – REURB deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, bem como da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

Parágrafo único. O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

Art. 19. O legitimado requerente que protocolar seu pedido de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S declarando ter apresentado todos os elementos técnicos indicados nesta Lei Complementar terá seu pedido analisado pelo órgão competente, devendo ser comunicado, por meio de

correspondência com aviso de recebimento ou por meio eletrônico que garanta a comprovação do recebimento, quanto à decisão da classificação do núcleo urbano ou, quanto à necessidade de eventuais ajustes ou complementação da documentação apresentada, ou quanto ao seu indeferimento.

§ 1.º O não atendimento pelo legitimado proponente do comunicado para ajuste ou complementação da documentação no prazo de 60 (sessenta) dias corridos acarretará no indeferimento e arquivamento do pedido.

§ 2.º Respondido o comunicado pelo legitimado proponente, o órgão responsável pela Regularização Fundiária Urbana – REURB deliberará a classificação do núcleo urbano ou indeferirá o pedido, justificadamente.

Art. 20. No caso de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, caso haja proposta de o proponente elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e/ou implementar as obras de infraestrutura essencial, o legitimado proponente deverá apresentar Termo de Responsabilidade – TRR, o qual deverá indicar se a Regularização Fundiária Urbana – REURB será promovida integral ou parcialmente e a responsabilidade pelo custo envolvido na regularização, incluindo os custos de execução de eventuais obras da infraestrutura essencial, se for o caso.

§ 1.º A assunção de responsabilidade pelo legitimado proponente nos termos previstos neste artigo não impede a possibilidade de cobrança regressiva junto aos responsáveis pela implantação do núcleo.

§ 2.º O Termo de Responsabilidade – TRR firmado entre o requerente da Regularização Fundiária Urbana – REURB e o Município se constituirá em título executivo extrajudicial, no caso de não cumpridas as obrigações a ele vinculadas.

Art. 21. Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E, o legitimado proponente será responsável pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, previstos no art. 23 desta Lei Complementar, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras ou qualquer outra medida compensatória que o Município julgar necessária para a aprovação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E.

§ 1.º O requerimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E deverá conter declaração assinada pelo legitimado proponente em que conste, de forma expressa, que se responsabiliza pela elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, pela implantação da infraestrutura necessária e pelo registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, arcando com todos os custos envolvidos na Regularização Fundiária Urbana - REURB.

§ 2.º As responsabilidades assumidas pelo legitimado proponente da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E, previstas no parágrafo anterior, deverão ser formalizadas por Termo de Responsabilidade

– TRR, a ser firmado entre o requerente da Regularização Fundiária Urbana - REURB e o Município, que se constituirá em título executivo e que poderá ser utilizado em juízo para execução das obrigações assumidas.

Art. 22. Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple as características do núcleo urbano informal consolidado.

Seção IV

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 23. O Projeto de Regularização Fundiária será composto no mínimo por:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, que indicará no perímetro da área as construções, o sistema viário, os equipamentos urbanos, a infraestrutura urbana, os acidentes geográficos, as áreas vazias, os confrontantes, as testadas do lado oposto do viário e os demais elementos caracterizadores do núcleo urbano a ser regularizado;

II - estudo da situação fundiária do núcleo urbano, dados cadastrais existentes, ações judiciais e legislações incidentes;

III - planta do perímetro do núcleo urbano com a sobreposição das matrículas e/ou transcrições atingidas quando possível e indicação dos confrontantes;

IV - estudo preliminar da condição urbanística, ambiental e situações de risco;

V - diagnóstico da situação jurídico-fundiária, social, urbanística e ambiental do núcleo urbano a ser regularizado;

VI - estudo técnico da situação de risco, quando for o caso; VII - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

VIII - propostas de solução para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

IX - projeto urbanístico, nos termos do art. 24 desta Lei;

X - cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando necessárias;

XI - termo de compromisso assinado pelo legitimado proponente da Regularização Fundiária Urbana - REURB assumindo a execução do cronograma definido no inciso X deste artigo;

XII - proposta de execução do Projeto de Regularização Fundiária por etapas, quando for o caso.

§ 1.º O projeto de regularização fundiária de núcleo urbano deverá considerar as características da área efetivamente ocupada, para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para o núcleo urbano a ser regularizado, como largura e alinhamento das vias de circulação, dispensando-se, automaticamente, no caso de núcleos urbanos informais preexistentes, as exigências relativas ao percentual de áreas destinadas ao uso público e tamanho dos lotes, assim como outros parâmetros urbanísticos municipais e ambientais.

§ 2.º A proposta de execução por etapas prevista no inciso XII deste artigo constitui-se na divisão do núcleo urbano em perímetros para o planejamento e a execução fracionados do projeto, se necessário e conveniente ao interesse público.

§ 3.º A proposta de execução do cronograma físico previsto nos incisos X, XI e XII deste artigo constitui-se na divisão do núcleo urbano em perímetros para o planejamento e a execução fracionados do projeto em relação às obras de infraestrutura essencial, de compensações urbanísticas e/ou ambientais, podendo nestes casos, a critério da conveniência e oportunidade municipal, ser expedida a Certidão de Regularização Fundiária – CRF relativa aos perímetros não diretamente indicados como áreas de implantação das obras e interferências constantes no cronograma físico.

Art. 24. O projeto urbanístico deverá conter, no mínimo, a indicação de:

- I - quadras, lotes e sistema viário existentes ou projetados;
- II - construções existentes;
- III - corpos hídricos e suas respectivas Áreas de Preservação Permanente – APP;
- IV - maciços vegetais e espécies vegetais protegidas;
- V - áreas não edificáveis;
- VI - áreas consideradas de risco;
- VII - áreas destinadas a equipamentos públicos e espaços livres, quando for o caso;
- VIII - títulos confrontantes;
- IX - áreas eventualmente usucapidas;
- X - quadro de áreas;

XI - quadro de coordenadas.

Art. 25. Para fins desta Lei Complementar, consideram-se como infraestrutura essencial:

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;

V - limpeza urbana e coleta de resíduos sólidos;

VI - pavimentação;

VII - iluminação pública.

Art. 26. Para a aprovação da Regularização Fundiária Urbana - REURB de núcleos urbanos que contenham áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou outros riscos deverão ser elaborados estudos técnicos específicos, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de mitigação, de correção ou monitoramento dos riscos existentes na parcela por eles afetada.

§ 1.º Caso sejam identificadas parcelas do núcleo urbano em que os riscos não comportem eliminação, mitigação, correção ou monitoramento, deverá ser previsto no projeto de Regularização Fundiária Urbana – REURB, o realojamento dos moradores afetados, como garantia do seu direito à moradia.

§ 2.º O núcleo urbano com incidência de risco poderá ser regularizado por etapas, sendo facultado ao Poder Público prosseguir com as ações de regularização na parcela onde não incida risco.

Art. 27. A Regularização Fundiária Urbana - REURB de núcleos urbanos informais, com incidência em Área de Preservação Permanente – APP, Área de Preservação Ambiental – APA, ou outras áreas ambientalmente protegidas, dar-se-á com a aprovação do estudo técnico ambiental e o licenciamento ambiental de competência do Instituto Água e Terra – IAT.

Parágrafo único. Para fins da regularização ambiental prevista no caput desde artigo, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, deverá ser mantida faixa não edificável com largura mínima de 10 (dez) metros de cada lado de suas margens, desde que não implique em novas supressões de vegetação, tanto nativa quanto em estágio primário ou secundário avançado de regeneração da vegetação.

Art. 28. O estudo técnico ambiental aplica-se somente à parcela do núcleo urbano informal situado nas áreas previstas no caput do artigo 26 desta Lei Complementar e será elaborado conforme previsto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 1.º A porção do núcleo urbano não afetada pela incidência ambiental não será objeto do estudo técnico.

§ 2.º No caso de núcleo onde existir Área de Preservação Permanente - APP preservada, mesmo que seja confrontante, é obrigatória a apresentação de um parecer ambiental atestando a preservação, sendo dispensada a elaboração de Estudo Técnico Ambiental.

§ 3.º Se houver interesse público, a parte afetada pela ocupação da incidência ambiental poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Seção V

Da Notificação dos Interessados e do Núcleo de Solução de Conflitos

Art. 29. Caberá ao Município, através da Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF, notificar os titulares de domínio, o loteador quando identificado, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados para se desejarem, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação.

§ 1.º A notificação deverá feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar no processo administrativo, na matrícula ou transcrição, ou na base cadastral municipal, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega em quaisquer desses endereços.

§ 2.º A notificação será feita por edital quando os indicados no caput deste artigo se recusarem a receber a mesma ou não forem localizados, no qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, com prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da notificação.

§ 3.º A ausência de impugnação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o processo da Regularização Fundiária Urbana - REURB.

§ 4.º Ficam dispensadas as notificações dos proprietários e dos confinantes previstas neste artigo, caso já tenham sido realizadas no âmbito do procedimento de demarcação urbanística ou caso já tenham firmado termo de anuência.

Art. 30. Na hipótese de apresentação de impugnação dentro do prazo especificado no art. 29 desta Lei Complementar, caberá à Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF, juntamente com a Procuradoria Municipal, analisar e apreciar os motivos da impugnação, decidindo sobre o prosseguimento da Regularização Fundiária Urbana - REURB.

Parágrafo único. Somente será admitida impugnação fundamentada, subscrita por legítimo interessado com sua completa identificação, qualificação e comprovação de domicílio.

Art. 31. Serão consideradas infundadas as impugnações que:

- I - não contenham exposição dos motivos da discordância manifestada;
- II - indicarem matéria absolutamente estranha ao procedimento de Regularização Fundiária Urbana – REURB.

§ 1.º Rejeitada a impugnação e transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias corridos da notificação do impugnante sem que este apresente recurso, a regularização prosseguirá.

§ 2.º Em caso de apresentação de recurso, não sendo o Município o legitimado proponente da Regularização Fundiária Urbana - REURB, o respectivo legitimado será intimado a apresentar contrarrazões no prazo de 30 (trinta) dias corridos.

§ 3.º Admitida a impugnação ou no caso de apresentação de recurso, poderá ser encaminhado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

Seção VI

Da Constituição dos Direitos Reais aos Beneficiários

Art. 32. A constituição dos direitos reais aos beneficiários se dará mediante o envio de listagem à Serventia de Registro de Imóveis, que deverá indicar, no mínimo:

- I - a unidade imobiliária de acordo com a planta de parcelamento do solo e memoriais descritivos;
- II - os direitos reais constituídos, de forma individual para cada beneficiário;
- III - o nome civil completo e o CPF dos beneficiários e de seus eventuais cônjuges ou companheiros.

§ 1.º O Município poderá apresentar listagem complementar à Serventia de Registro de Imóveis competente, para os casos de beneficiários que não tenham constado da listagem inicial.

§ 2.º Na hipótese de reconhecimento por listagem de direito real não derivado de legitimação fundiária, a Certidão de Regularização Fundiária – CRF será acompanhada da minuta do instrumento-padrão e de declaração do Município de que os títulos originais foram subscritos por seus beneficiários e se encontram arquivados.

§ 3.º A Legitimação Fundiária poderá ser outorgada em núcleos constituídos, por áreas da União, do Estado, ou de empresa com controle acionário do Poder Público, desde que esses órgãos tenham sido notificados durante o processo de Regularização Fundiária Urbana - REURB.

§ 4.º À exceção da Legitimação Fundiária, os demais instrumentos de titulação poderão ser encaminhados à Serventia de Registro de Imóveis, diretamente pelos beneficiários.

Art. 33. A listagem de que trata esta Seção será divulgada aos beneficiários do núcleo urbano previamente ao seu envio ao Oficial de Registro de Imóveis para conhecimento e apresentação de eventuais correções ou impugnações, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da sua publicação no Diário Oficial do Município.

§ 1.º Transcorrido o prazo previsto neste artigo sem a apresentação de correções ou impugnações, a listagem seguirá ao competente Oficial de Registro de Imóveis para os atos de registro.

§ 2.º No caso de haver pedido de correção ou impugnação, as unidades imobiliárias questionadas serão incluídas em listagem complementar, após a resolução das divergências apresentadas.

Seção VII

Da Expedição da A Certidão de Regularização Fundiária – CRF

Art. 34. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF é o documento que materializa a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, e deverá conter:

- I - o nome e a localização do núcleo urbano;
- II - a modalidade da regularização;
- III - o número de lotes do núcleo urbano;
- IV - a indicação da existência de infraestrutura essencial;
- V - a indicação de que a regularização é apenas urbanística ou se é urbanística e ambiental;
- VI - a indicação dos responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no cronograma, se for o caso.

Parágrafo único. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- I - Projeto de Regularização Fundiária;

II - Despacho final de aprovação do Projeto de Regularização Fundiária pela Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF, devidamente publicado no Diário Oficial do Município;

III - Listagem de titulação dos beneficiários, quando for o caso.

Art. 35. Implantadas as obras de infraestrutura essencial previstas no Projeto de Regularização Fundiária, será realizada vistoria para avaliar se o Termo de Compromisso foi cumprido.

§ 1.º Após a vistoria, será emitido relatório informando se o Termo de Compromisso foi devidamente cumprido.

§ 2.º Caso ocorra descumprimento do Termo de Compromisso, o compromissário deverá ser notificado para apresentar justificativa fundamentada, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, sob pena de aplicação das sanções previstas no Termo de Compromisso.

Art. 36. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF e os documentos que a acompanham serão levados à registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias corridos de sua expedição.

Parágrafo único. No caso de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua retirada, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente pela Regularização Fundiária Urbana - REURB, sob pena de cancelamento da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

CAPÍTULO III

DA ISENÇÃO E REMISSÃO DE TRIBUTOS E PREÇOS PÚBLICOS NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL – REURB-S

Art. 37. Os núcleos urbanos enquadrados como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S ficam isentos dos seguintes tributos:

I - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, incidente sobre a aquisição do primeiro direito real de unidade imobiliária derivada da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S;

II - Taxa de Licença para Obras, Construção, Arruamentos e Loteamentos incidente sobre a regularização dos núcleos urbanos informais.

CAPÍTULO IV

DA RESPONSABILIDADE PELO PARCELAMENTO IRREGULAR E DO RESSARCIMENTO AO ERÁRIO PÚBLICO

Art. 38. A conclusão da Regularização Fundiária Urbana – REURB, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei Complementar, confere direito de regresso àqueles que suportaram os seus custos e obrigações em face dos responsáveis pela formação e implantação do núcleo urbano informal.

Art. 39. A Regularização Fundiária Urbana – REURB promovida pelo Município ensejará a tomada de providências judiciais em face dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano, se conhecidos, para ressarcimento das importâncias despendidas com a regularização.

Parágrafo único. Para atendimento do previsto neste artigo, deverá ser autuado processo administrativo instruído com todas as informações necessárias à propositura da ação judicial.

Art. 40. O Município, quando concluir a Regularização Fundiária Urbana – REURB, levantará judicialmente as eventuais prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º, do art. 38 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a título de ressarcimento das importâncias despendidas.

Parágrafo único. Não sendo integralmente ressarcidas as importâncias despendidas, o Município promoverá a cobrança judicial em face do responsável pela formação e implantação do núcleo urbano informal, aplicando-se o disposto no art. 38 desta Lei Complementar.

Art. 41. Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

I - projetos e obras de infraestrutura urbana que tenham sido executados pela Administração Municipal;

II - elementos técnicos relacionados no art. 23 desta Lei Complementar;

III - taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária;

IV - outros gastos comprovadamente realizados.

CAPÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB

Seção I

Da arrecadação de imóveis abandonados

Art. 42. Nos termos dos arts. 84 e 85 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, o imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após 3 (três) anos ser incorporado à propriedade do Município.

Art. 43. A intenção referida no caput do artigo anterior será presumida quando, cessados os atos de posse, houver inadimplência com o pagamento dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel por 5 (cinco) anos, ou quebra de acordo de pagamento durante esse período.

Art. 44. O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto nesta Lei Complementar e observará, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação.

§ 1.º Finalizado o procedimento acima sem que haja oposição ou manifestação do titular de domínio, no prazo de 30 (trinta) dias corridos o imóvel será declarado adjudicado por decreto.

§ 2.º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, fica assegurado ao Poder Executivo Municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

§ 3.º Passados os 3 (três) anos da data da arrecadação, o Poder Público deverá declarar por meio de Decreto o imóvel adjudicado ao patrimônio municipal e procederá o registro do mesmo em seu nome junto à serventia imobiliária competente, com cópia de todo o processo administrativo e decreto de adjudicação.

Art. 45. Após o procedimento de arrecadação prevista no art. 44 desta Lei Complementar, o imóvel poderá ser empregado diretamente pela Administração para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.

Seção II

Da desapropriação por hasta pública para fins de Regularização Fundiária Urbana - REURB

Art. 46. O Poder Público Municipal, com base no art. 5.º, parágrafo único, do Decreto-Lei Federal n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, poderá promover a desapropriação por hasta pública de imóveis para fins de Regularização Fundiária Urbana - REURB.

§ 1.º A desapropriação por hasta pública somente será possível após a realização de procedimento administrativo que reconheça a finalidade de renovação urbana da medida, obtida por intermédio da regularização fundiária do imóvel a ser desapropriado.

§ 2.º O decreto de utilidade pública para a desapropriação por hasta pública terá como fundamento a realização da Regularização Fundiária Urbana – REURB no imóvel desapropriado.

§ 3.º O edital de hasta pública conterá, no mínimo, as seguintes disposições:

I - valor da avaliação administrativa do bem;

II - vedação de lances de valor inferior ao da avaliação administrativa do bem;

III - prazo para a promoção do procedimento de Regularização Fundiária Urbana – REURB, nos termos estipulados no Decreto de Utilidade Pública;

IV - estipulação de sanções a serem aplicadas pelo descumprimento das obrigações;

V - a obrigação do arrematante efetuar o pagamento à vista, por meio de depósito em conta corrente posta à disposição do expropriado;

VI - registro da existência e quantificação de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas Autarquias, que serão abatidos do valor depositado na conta corrente posta à disposição do expropriado, realizando-se o pagamento à Administração Municipal das importâncias devidas;

VII - previsão de pagamento imediato, pelo arrematante, de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas Autarquias, como requisito para expedição da carta de arrematação;

VIII - previsão de instituição de hipoteca sobre o imóvel, em favor da entidade pública expropriante, como garantia real do cumprimento das obrigações;

IX - previsão de que a avaliação administrativa do imóvel a que se refere o inciso I constituirá o valor do imóvel para fins do art. 1.484 da Lei Federal n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002, ainda que o lance vencedor da hasta pública tenha sido superior.

Art. 47. A carta de arrematação expedida em favor do arrematante pela entidade pública expropriante constituirá título hábil para o registro imobiliário da alienação e da hipoteca, na forma do art. 167, I, 26, da Lei Federal n.º 6.015, de 31 e dezembro de 1973.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 48. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro e que estejam implantadas e integradas à cidade, poderão ter a sua situação jurídica regularizada pelo órgão competente pela Regularização Fundiária Urbana – REURB, conforme o previsto no art. 69, da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1.º Para a regularização prevista neste artigo, o órgão responsável pela Regularização Fundiária Urbana – REURB deverá expedir documento declaratório de que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2.º Considera-se integrado à cidade o parcelamento que possua infraestrutura essencial, nos termos do art. 25 desta Lei Complementar, e serviços públicos disponíveis.

§ 3.º Para a expedição da Declaração de que trata o § 1.º deste artigo, deverá o interessado apresentar a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto à Serventia de Registro de Imóveis competente e assinar termo de compromisso que, após efetuado o registro, apresentará relação da certidão das matrículas abertas.

Art. 49. De acordo com o previsto no art. 74, da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 50. Na eventual manifestação do Município para fins dos arts. 213, inciso II, ou 216-A, § 3.º, da Lei Federal n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão observados os prazos neles estabelecidos, considerando-se como divisa do logradouro aquele efetivamente adotado na sua implantação, prevalecendo esse sobre o originalmente previsto na planta.

Parágrafo único. Em caso de aparente sobreposição de pedidos objeto da Regularização Fundiária Urbana – REURB, quando do confronto da planta apresentada com aqueles de posse da administração, em especial, se elaboradas com base em levantamentos aerofotogramétricos, deverão, previamente à manifestação do Município, ser realizadas diligências junto ao imóvel para a constatação da situação real, podendo ser aceitas, para tanto, as diligências e verificações feitas pela Serventia do Registro de Imóveis nos termos dos arts. 213, § 12, e 216-A, § 15, da Lei Federal n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 51. Na análise de qualquer requerimento de Regularização Fundiária Urbana – REURB, a Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF deverá observar a existência de Processos de Regularização Fundiária em andamento, de Projetos de Urbanização em

andamento, de obras em andamento, de projetos de requalificação urbana como Operações Urbanas Consorciadas, e entre outros.

§ 1.º Constatada a existência de quaisquer das situações indicadas no caput deste artigo, caberá à Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF elaborar relatório informando sobre a possibilidade ou não de continuidade da regularização pretendida, apontando, especialmente, o impacto que a pretensa regularização pode causar ao projeto em andamento.

§ 2.º O relatório deverá ser submetido ao Prefeito Municipal, que deliberará sobre a continuidade do processo ou sobre seu indeferimento.

Art. 52. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a criar programas:

I - para que a iniciativa privada execute pequenas obras de adequação de infraestrutura essencial ou melhorias ambientais e urbanísticas em núcleos objeto de Regularização Fundiária Urbana – REURB, a serem indicados pelo Poder Público, bem como elaborar todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, incluindo cadastramento socioeconômico dos beneficiários e demais necessários à conclusão da Regularização Fundiária Urbana – REURB;

II - para reforma de habitações localizadas em áreas regularizadas como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S.

Art. 53. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instaurar, via decreto, o processo de Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Art. 54. Fica autorizado o Município a efetuar todos os atos registrais necessários para regularizar a base fundiária de núcleos urbanos de vinculação, indicados para a construção de unidades ou empreendimento habitacionais vinculados aos Programas Habitacionais ou Empreendimentos Habitacionais, sob a responsabilidade ou em parceria com o Município, incluindo as Parcerias Público-Privadas de Habitação.

§ 1.º Para fins de atendimento ao disposto no caput, o Município poderá, dentre outras medidas, propor demarcação urbanística, solicitar abertura de matrícula de área pública municipal, retificar, unificar, entre outros atos registrais imprescindíveis à viabilização da matrícula necessária à incorporação de empreendimento habitacional de interesse social ou a sua regularização.

§ 2.º O exposto no caput deste artigo visa exclusivamente regularizar a base fundiária para viabilizar a aprovação dos empreendimentos, sua regularização e/ou sua comercialização, sendo que caberá ao Município a atuação, desde o ingresso dos pedidos até o atendimento de notas devolutivas e o efetivo registro.

Art. 55. O Município de Mandirituba poderá firmar acordos de cooperação com a Administração Direta e Indireta da União e do Estado do Paraná para fins de

disponibilização dos imóveis sujeitos a regularização fundiária, bem como para financiamento por aqueles entes, nos casos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, das intervenções necessárias à habitabilidade das edificações objeto de legitimação fundiária.

Art. 56. Ato do Poder Executivo Municipal definirá as poligonais das áreas de interesse de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, fundamentado em estudos técnicos que caracterizem a situação fundiária, social, ambiental e urbanística do núcleo urbano informal.

§ 1.º Os estudos mencionados no caput deverão conter, no mínimo:

- I - diagnóstico socioeconômico das famílias residentes;
- II - análise preliminar de riscos geológicos ou ambientais;
- III - mapa da poligonal pretendida.

§ 2.º A definição das áreas por decreto poderá ser precedida de parecer jurídico e técnico da Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF.

Art. 57. Os processos de Regularização Fundiária em andamento no Município, com fundamento na Lei Complementar Municipal n.º 41, de 22 de abril de 2019, serão convertidos aos procedimentos desta Lei Complementar, considerando-se os elementos e informações já existentes.

Parágrafo único. Caberá à Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF analisar os processos administrativos em andamento e, constatada a impossibilidade de adequação às disposições da nova legislação vigente, promover o seu encerramento mediante decisão administrativa devidamente fundamentada, com a formalização de despacho ou deliberação colegiada determinando o arquivamento do processo.

Art. 58. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar n.º 41, de 22 de abril de 2019.

Mandirituba, 13 de abril de 2026


Assinado eletronicamente por
Felipe Claudino Machado
Data: 13/04/2026 15:58
#65fa9c98376a11f1bb8342010a2b6020
FELIPE CLAUDINO MACHADO
PREFEITO MUNICIPAL

JUSTIFICATIVA

Excelentíssima Senhora Presidente da Câmara Municipal de Mandirituba,
Nobres Edis,

Submeto à elevada consideração de Vossa Excelência o presente Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - REURB no âmbito do Município de Mandirituba, estabelecendo normas e procedimentos destinados à regularização de núcleos urbanos informais e à promoção da segurança jurídica das ocupações consolidadas existentes no território municipal.

A regularização fundiária urbana constitui instrumento essencial de política pública voltado à organização territorial, à promoção do desenvolvimento urbano ordenado e à efetivação do direito à moradia, permitindo ao Poder Público integrar ao ordenamento urbanístico municipal áreas ocupadas informalmente e assegurar aos seus ocupantes condições jurídicas adequadas de titulação e estabilidade da posse. Trata-se de mecanismo que articula medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade e para a adequada inserção dessas áreas na estrutura urbana do Município.

Cumprе destacar que o Município já dispõe de disciplina normativa sobre a matéria por meio da Lei Complementar n.º 41, de 22 de abril de 2019, a qual estabeleceu algumas poucas diretrizes e procedimentos voltados à regularização fundiária urbana no âmbito municipal. Entretanto, a experiência administrativa decorrente ao longo da aplicação dessa legislação, aliada à evolução das práticas institucionais relacionadas à política de regularização fundiária, bem como a alteração do Plano Diretor Municipal em 2024, evidenciou a necessidade de revisão e atualização do marco normativo vigente.

Ao longo da vigência dessa normativa, foram protocolados no Município diversos processos de regularização fundiária em diferentes núcleos urbanos informais, abrangendo milhares de famílias e significativa extensão territorial. A análise técnica desses procedimentos revelou, contudo, a existência de dificuldades operacionais e inconsistências documentais que vêm comprometendo o andamento regular dos processos, especialmente no que se refere a exigências registraиs, organização das poligonais de regularização, definição adequada dos beneficiários e formalização de documentos técnicos indispensáveis à instrução dos procedimentos.

Também foram identificados apontamentos recorrentes por parte do Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande, relacionados, entre outros aspectos, à ausência ou incompletude de documentos essenciais, inconsistências em plantas e memoriais descritivos, sobreposição de matrículas e fragilidades na formalização dos atos administrativos que instruem os processos de Regularização Fundiária Urbana - REURB.

Tais situações têm ocasionado devoluções sucessivas dos processos para correções, gerando atrasos na titulação das áreas e insegurança jurídica quanto à continuidade dos procedimentos.

Diante desse cenário, o presente Projeto de Lei Complementar propõe a instituição de novo marco normativo municipal para a regularização fundiária urbana, substituindo a disciplina anteriormente estabelecida pela Lei Complementar n.º 41/2019, de modo a estabelecer procedimentos mais claros, seguros e tecnicamente adequados para a condução dos processos de regularização fundiária no Município.

A atualização normativa busca conferir maior precisão às etapas administrativas da Regularização Fundiária Urbana - REURB, aprimorar os mecanismos de controle e instrução processual, bem como assegurar maior segurança jurídica tanto para o Poder Público quanto para os beneficiários dos processos de regularização.

Importa ressaltar que a regularização fundiária urbana não se limita à mera formalização da propriedade, constituindo instrumento de inclusão social, de ordenamento territorial e de promoção do desenvolvimento urbano sustentável, capaz de proporcionar melhorias urbanísticas, ambientais e sociais em áreas ocupadas informalmente, além de fortalecer a governança territorial e a segurança jurídica no âmbito municipal.

Dessa forma, o presente Projeto de Lei Complementar representa avanço na consolidação da política municipal de regularização fundiária, proporcionando à população e ao Poder Público instrumentos normativos mais adequados para enfrentar, de maneira técnica, responsável e juridicamente segura, a realidade dos núcleos urbanos informais existentes no Município de Mandirituba.

São essas, em síntese, Senhora Presidente, as razões que nos levam a submeter o presente Projeto de Lei à apreciação de Vossa Excelência.

Contando, desde já, com o apoio dessa ilustre Casa à presente iniciativa, solicitamos apreciação, deliberação e aprovação do presente Projeto de Lei.

Renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Mandirituba, 13 de abril de 2026.


Assinado eletronicamente por
Felipe Claudino Machado
Data: 13/04/2026 15:58
#65fa9c98376a11f1bb8342010a2b6020

SIGNATÁRIO

FELIPE CLAUDINO MACHADO
Prefeito Municipal