

PROJETO DE LEI Nº 007, DE 03 DE FEVEREIRO DE 2026.

“Institui o Regime Jurídico Municipal da Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Município de Ipiranga do Norte/MT, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018; estabelece normas gerais, princípios, instrumentos e diretrizes para a regularização de núcleos urbanos informais; revoga disposições incompatíveis e dá outras providências.”

O Prefeito do Município de Ipiranga do Norte, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, encaminha à Câmara Municipal, para a apreciação e votação, o seguinte Projeto de Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Ipiranga do Norte, o Regime Jurídico Municipal da Regularização Fundiária Urbana – Reurb, de natureza urbanística, social, ambiental e registral, destinado à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Art. 2º O regime jurídico instituído por esta Lei será orientado pelos princípios da função social da propriedade, da dignidade da pessoa humana, da segurança jurídica, da eficiência administrativa e do desenvolvimento urbano sustentável, em consonância com a Constituição Federal, especialmente os arts. 30, I e VIII, 182 e 183, bem como com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 3º O regime de Regularização Fundiária Urbana ora instituído substitui os modelos pretéritos de regularização fundiária de caráter excepcional, temporário ou sancionatório, baseados em prorrogações de prazo e aplicação de multas, passando o Município a adotar política pública permanente, estruturada e integrada de regularização fundiária urbana, sem prejuízo da adoção de medidas administrativas e judiciais destinadas a coibir novas ocupações irregulares.

CAPÍTULO I

DO OBJETO, DA FINALIDADE E DA NATUREZA JURÍDICA

Art. 4º Esta Lei estabelece normas gerais, princípios, instrumentos e diretrizes aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Município de Ipiranga do Norte, observadas a legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 5º A Regularização Fundiária Urbana constitui política pública permanente do Município, de caráter predominantemente urbanístico, social, ambiental e registral, destinada à superação da informalidade urbana, à promoção da segurança jurídica e à efetivação da função social da propriedade.

Art. 6º A Reurb não possui natureza sancionatória, não se confundindo com regimes punitivos, de anistia ou de prorrogação excepcional de prazos, devendo ser conduzida como instrumento de ordenamento territorial e inclusão socioespacial.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 7º A Regularização Fundiária Urbana reger-se-á, no âmbito municipal, pelos seguintes princípios e diretrizes, além daqueles previstos na legislação federal:

I – a função social da propriedade e da cidade;

II – a dignidade da pessoa humana;

III – a segurança jurídica dos ocupantes e do ordenamento territorial;

IV – a eficiência, a economicidade e a razoável duração do processo administrativo;

V – o desenvolvimento urbano sustentável, com equilíbrio entre os aspectos sociais, ambientais e econômicos;

VI – a prevalência do interesse público e social;

VII – a participação dos interessados e a transparência dos atos administrativos;

VIII – a prevenção à formação de novos núcleos urbanos informais.

Art. 8º São objetivos da Regularização Fundiária Urbana no Município de Ipiranga do Norte:

I – identificar e regularizar núcleos urbanos informais consolidados;

II – promover a titulação dos ocupantes, conferindo segurança jurídica à posse ou à propriedade;

III – ampliar o acesso à terra urbanizada, especialmente pela população de baixa renda;

IV – integrar os núcleos regularizados ao ordenamento territorial urbano;

V – promover melhorias nas condições de habitabilidade, salubridade e sustentabilidade urbano-ambiental;

VI – estimular a resolução consensual de conflitos fundiários;

VII – ordenar o uso e a ocupação do solo urbano, prevenindo novas ocupações irregulares.

CAPÍTULO III

DA CONSOLIDAÇÃO URBANA E DA PREVENÇÃO A NOVAS OCUPAÇÕES

Art. 9º A Regularização Fundiária Urbana poderá ser aplicada a núcleos urbanos informais consolidados, nos termos desta Lei e da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 10 São vedadas a regularização e a titulação de ocupações irregulares iniciadas ou ampliadas após o reconhecimento administrativo da consolidação do núcleo urbano informal, quando caracterizada tentativa de fracionamento artificial do solo, ampliação oportunista da ocupação ou comercialização especulativa de áreas remanescentes.

§ 1º Identificada a responsabilidade de loteador, parcelador ou de qualquer agente que tenha dado causa à implantação irregular do núcleo urbano informal, o Município deverá apurar os custos públicos suportados com a Regularização Fundiária Urbana e exercer o direito de regresso, observado o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação federal.

§ 2º A condução da Regularização Fundiária Urbana deverá priorizar soluções que evitem o enriquecimento sem causa de particulares, inclusive mediante a celebração de termos de compromisso, a imposição de obrigações urbanísticas ou ambientais e a adoção de garantias legalmente admitidas, sem prejuízo da aplicação do regime registral previsto na legislação federal.

CAPÍTULO IV

DA RELAÇÃO COM O PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO E ZEIS

Art. 11 A aplicação da Regularização Fundiária Urbana não fica condicionada à prévia instituição ou delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, sem prejuízo de sua utilização como instrumento de política urbana.

Art. 12 Na Reurb, o Município poderá flexibilizar parâmetros urbanísticos, edifícios e de parcelamento do solo previstos na legislação municipal, desde que tal flexibilização seja necessária à regularização da situação consolidada e não implique risco à segurança, à saúde pública ou ao meio ambiente.

Art. 13 Os projetos de Regularização Fundiária Urbana deverão observar, no que couber, o Plano Diretor Municipal, as normas de uso e ocupação do solo e a legislação ambiental, admitidas adaptações específicas compatíveis com a realidade fática consolidada.

TÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES E DAS MODALIDADES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 14 Para os fins desta Lei, consideram-se:

I – núcleo urbano: assentamento humano com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da titularidade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II – núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou ocupação;

III – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados, entre outros fatores, o tempo de ocupação, a natureza das edificações, a existência de sistema viário, a presença de equipamentos públicos e a consolidação das relações socioespaciais;

IV – Regularização Fundiária Urbana – Reurb: 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;

V – Certidão de Regularização Fundiária – CRF: ato administrativo expedido pelo Município ao final do procedimento de Reurb, que aprova o projeto de regularização fundiária e constitui o título hábil para o registro imobiliário, nos termos da legislação federal;

VI – ocupante: pessoa física que detenha poder de fato sobre lote, unidade imobiliária ou fração ideal situada em núcleo urbano informal;

VII – legitimação fundiária: instrumento de aquisição originária do direito real de propriedade conferido pelo Poder Público no âmbito da Reurb, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

VIII – legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a reconhecer a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em direito real de propriedade, nos termos da legislação federal;

IX – infraestrutura essencial: conjunto mínimo de serviços públicos necessários à habitabilidade urbana, compreendendo, no mínimo, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica e sistema de drenagem de águas pluviais, quando exigível;

X – área de risco: área considerada imprópria à ocupação humana em razão de riscos geotécnicos, hidrológicos, ambientais ou decorrentes de processos antrópicos, conforme avaliação técnica;

XI – área de preservação permanente – APP: área protegida nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 15 A Regularização Fundiária Urbana compreende as seguintes modalidades:

I – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

II – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não enquadrada na hipótese do inciso I;

III – Regularização Fundiária Urbana Inominada – Reurb-I, aplicável às glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, implantadas e integradas à malha urbana, que não possuam registro imobiliário regular.

Art. 16 A classificação da modalidade da Reurb será realizada pelo Município, caso a caso, mediante decisão administrativa fundamentada, observadas as características socioeconômicas da ocupação e a legislação federal aplicável.

Art. 17 A Regularização Fundiária Urbana poderá ser promovida:

I – de forma integral, abrangendo todo o núcleo urbano informal;

II – de forma parcial, por setores, quadras ou etapas;

III – por unidade imobiliária isolada, quando tecnicamente viável e juridicamente admissível.

CAPÍTULO III

DA REURB MISTA E DA CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL DAS UNIDADES

Art. 18 É admitida a Reurb mista, quando, no mesmo núcleo urbano informal, coexistirem áreas ou unidades enquadráveis nas modalidades Reurb-S e Reurb-E, hipótese em que cada porção será regularizada conforme sua respectiva classificação.

Art. 19 A existência de unidades imobiliárias não residenciais em núcleo urbano informal não impede a aplicação da Reurb-S, desde que a ocupação seja predominantemente residencial e composta por população de baixa renda.

Art. 20 A regularização de unidades imobiliárias com destinação não residencial dependerá de manifestação expressa do Município quanto ao interesse público ou social da atividade desenvolvida, nos termos da legislação federal.

TÍTULO III

DA GOVERNANÇA, DA ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E DAS COMPETÊNCIAS MUNICIPAIS

CAPÍTULO I

DA COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO

Art. 21 Compete ao Município de Ipiranga do Norte, no âmbito da Regularização Fundiária Urbana:

I – classificar, caso a caso, a modalidade da Reurb aplicável aos núcleos urbanos informais;

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

III – expedir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF;

IV – definir, quando cabível, as responsabilidades pela implantação da infraestrutura essencial, pelas medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e pelas obras necessárias à regularização;

V – promover a integração dos núcleos regularizados ao ordenamento territorial urbano e ao cadastro imobiliário municipal;

VI – adotar medidas administrativas e judiciais destinadas à prevenção e repressão de novas ocupações irregulares.

Art. 22 A atuação do Município na Reurb observará os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência e da razoável duração do processo administrativo.

CAPÍTULO II

DO ÓRGÃO MUNICIPAL RESPONSÁVEL

Art. 23 A condução administrativa dos processos de Regularização Fundiária Urbana competirá à Secretaria Municipal designada pelo Poder Executivo, a qual atuará como órgão central de coordenação da Reurb.

Parágrafo único. Caberá ao órgão municipal responsável promover a articulação técnica e administrativa com as demais Secretarias, órgãos municipais, concessionárias e permissionárias de serviços públicos, bem como com os cartórios de registro de imóveis, no que couber.

CAPÍTULO III

DO NÚCLEO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 24 Fica instituído o Núcleo Municipal de Regularização Fundiária – NMRF, unidade técnica-administrativa vinculada ao órgão municipal responsável, com a finalidade de planejar, coordenar, acompanhar e executar as ações relativas à Reurb.

Art. 25 O NMRF será composto, preferencialmente, por servidores com formação ou experiência nas áreas jurídica, urbanística, ambiental, social e registral.

Art. 26 Compete ao NMRF, sem prejuízo de outras atribuições definidas em regulamento:

- I – instruir e acompanhar os processos administrativos de Reurb;
- II – promover levantamentos técnicos, sociais, urbanísticos e ambientais necessários à regularização;
- III – propor a classificação da modalidade da Reurb;
- IV – elaborar ou supervisionar a elaboração dos projetos de regularização fundiária;
- V – prestar apoio técnico às instâncias decisórias do Município.

CAPÍTULO IV

DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 27 O Poder Executivo poderá instituir, por ato próprio, Comissão Municipal de Regularização Fundiária, com caráter consultivo e de apoio técnico, destinada a emitir pareceres e acompanhar a implementação da Reurb.

§ 1º A Comissão será composta por membros indicados pelo Chefe do Poder Executivo, assegurada a participação de representantes de áreas técnicas relacionadas à Reurb.

§ 2º A composição, as atribuições específicas e o funcionamento da Comissão serão definidos em regulamento.

CAPÍTULO V

DA COOPERAÇÃO INSTITUCIONAL

Art. 28 O Município poderá celebrar convênios, termos de cooperação, acordos ou outros instrumentos congêneres com a União, o Estado, entidades da administração pública indireta, concessionárias de serviços públicos, instituições financeiras e entidades privadas, com vistas à execução das ações de Regularização Fundiária Urbana.

Art. 29 O Município poderá promover a integração da Reurb com políticas públicas de habitação, saneamento básico, mobilidade urbana, meio ambiente e desenvolvimento social, visando à efetividade da regularização fundiária e à melhoria das condições de vida da população beneficiada.

TÍTULO IV

DOS LEGITIMADOS, DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E DA TITULAÇÃO

CAPÍTULO I

DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 30 São legitimados para requerer a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no âmbito do Município de Ipiranga do Norte:

I – a União, os Estados, o Distrito Federal e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II – os beneficiários da Reurb, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações da sociedade civil ou entidades congêneres com finalidade compatível;

III – os proprietários de imóveis, loteadores, incorporadores ou responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal;

IV – a Defensoria Pública, em favor dos beneficiários hipossuficientes;

V – o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos registraes pertinentes.

§ 2º O requerimento de instauração da Reurb por proprietário, loteador ou responsável pela implantação do núcleo urbano informal não os exime de eventuais responsabilidades administrativas, civis ou penais decorrentes da irregularidade.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICÁVEIS À REURB

Art. 31 Poderão ser utilizados, no âmbito da Regularização Fundiária Urbana, isolada ou cumulativamente, sem prejuízo de outros admitidos em lei, os seguintes instrumentos jurídicos:

I – legitimação fundiária;

II – legitimação de posse e sua conversão em propriedade;

III – concessão de uso especial para fins de moradia;

IV – concessão de direito real de uso;

V – doação;

VI – compra e venda;

VII – permuta;

VIII – direito real de laje;

IX – condomínio de lotes ou condomínio edilício;

X – alienação direta de imóvel público ao ocupante, nos termos da legislação federal;

XI – outros instrumentos jurídicos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. A escolha do instrumento jurídico deverá observar a natureza do imóvel, a modalidade da Reurb, o interesse público envolvido e a situação jurídica consolidada.

CAPÍTULO III

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 32 A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferida por ato do Poder Público no âmbito da Reurb, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º A legitimação fundiária poderá ser aplicada em qualquer das modalidades da Reurb, observadas as restrições legais.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições existentes na matrícula de origem, exceto aqueles que disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Na Reurb-S, a legitimação fundiária somente será concedida ao beneficiário que atenda cumulativamente aos requisitos previstos na legislação federal.

CAPÍTULO IV

DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 33 A legitimação de posse constitui ato do Poder Público destinado a reconhecer a posse de imóvel objeto da Reurb, com identificação de seus ocupantes, do tempo de ocupação e da natureza da posse, podendo ser convertida em direito real de propriedade nos termos da legislação federal.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por ato inter vivos ou causa mortis.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica a imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

Art. 34 Decorrido o prazo legal contado do registro da legitimação de posse, e atendidos os requisitos legais, ocorrerá sua conversão em direito real de propriedade, independentemente de provocação do interessado, nos termos da legislação federal.

CAPÍTULO V

DA TITULAÇÃO E DOS EFEITOS JURÍDICOS

Art. 35 A titulação dos ocupantes no âmbito da Reurb será formalizada por meio da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e dos instrumentos jurídicos nela indicados, constituindo título hábil para o registro imobiliário.

Art. 36 A titulação conferida no âmbito da Reurb não se confunde com usucapião, tratando-se de regime jurídico próprio, de natureza administrativa, regido pela legislação específica.

Art. 37 A titulação decorrente da Reurb não constitui, por si só, fato gerador de tributos municipais, observado o disposto na legislação federal e municipal aplicável.

TÍTULO V

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO

Art. 38 A Regularização Fundiária Urbana – Reurb obedecerá, no âmbito do Município de Ipiranga do Norte, às fases previstas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e em seu regulamento, observadas as disposições desta Lei.

Art. 39 O procedimento administrativo da Reurb será instaurado de ofício pelo Município ou mediante requerimento de qualquer dos legitimados previstos nesta Lei.

Art. 40 A instauração da Reurb garantirá aos ocupantes do núcleo urbano informal a permanência provisória em suas unidades imobiliárias até a conclusão definitiva do procedimento administrativo, ressalvadas as hipóteses de risco iminente à vida ou à segurança.

CAPÍTULO II

DA INSTAURAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DA MODALIDADE

Art. 41 Recebido o requerimento ou instaurado o procedimento de ofício, o Município procederá à análise preliminar da área e da ocupação, com vistas à classificação da modalidade da Reurb aplicável.

Art. 42 A classificação da modalidade da Reurb deverá ocorrer no prazo máximo de cento e oitenta dias, contados da instauração do procedimento administrativo.

§ 1º A decisão que classificar a modalidade da Reurb deverá ser devidamente fundamentada e observar os critérios socioeconômicos, urbanísticos, ambientais e jurídicos aplicáveis.

§ 2º O decurso do prazo previsto no caput sem manifestação expressa do Município implicará a aceitação da modalidade indicada pelo legitimado requerente, nos termos da legislação federal.

CAPÍTULO III

DAS NOTIFICAÇÕES, MANIFESTAÇÕES E COMPOSIÇÃO DE CONFLITOS

Art. 43 Instaurada a Reurb, o Município promoverá a notificação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel, dos confrontantes e de terceiros eventualmente interessados, para que se manifestem no prazo legal.

§ 1º As notificações serão realizadas preferencialmente por via postal com aviso de recebimento, admitida a notificação por edital nos casos de não localização, recusa ou impossibilidade de identificação dos interessados.

§ 2º A ausência de manifestação no prazo legal será interpretada como concordância com a regularização fundiária.

Art. 44 Havendo impugnação, o Município poderá adotar procedimentos de mediação ou conciliação administrativa, com vistas à solução consensual dos conflitos fundiários.

§ 1º O procedimento de mediação observará, no que couber, o disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º A solução consensual constituirá condição para o prosseguimento e a conclusão da Reurb, quando juridicamente possível.

CAPÍTULO IV

DA ELABORAÇÃO E ANÁLISE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 45 O projeto de regularização fundiária conterá os elementos técnicos exigidos pela legislação federal, adequados à modalidade da Reurb e às características do núcleo urbano informal.

Art. 46 O projeto de regularização fundiária deverá contemplar, conforme o caso:

I – levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento;

II – planta do perímetro do núcleo urbano informal;

III – memorial descritivo;

IV – projeto urbanístico;

V – estudo técnico ambiental, quando exigível;

VI – estudo técnico para situação de risco, quando aplicável;

VII – cronograma físico de obras e serviços e termo de compromisso, quando necessários.

Art. 47 Na hipótese de núcleos urbanos informais que já possuam infraestrutura essencial implantada e para os quais não haja obras, compensações urbanísticas ou ambientais a serem executadas, poderão ser dispensados o cronograma físico e o termo de compromisso, conforme previsão legal.

CAPÍTULO V

DA DECISÃO ADMINISTRATIVA E DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 48 Concluída a instrução do procedimento administrativo, a autoridade competente proferirá decisão formal que:

I – aprovará o projeto de regularização fundiária;

II – definirá as responsabilidades pelas obras e serviços eventualmente necessários;

III – identificará os ocupantes e os direitos reais a serem conferidos;

IV – determinará a expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

Art. 49 A Certidão de Regularização Fundiária – CRF constitui o ato administrativo final da Reurb e conterá, no mínimo, os elementos exigidos pela legislação federal.

Art. 50 A CRF será encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis competente para fins de registro, juntamente com os documentos técnicos exigidos.

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Art. 51 O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será realizado perante o Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição competente, observados os princípios e procedimentos previstos na legislação registral.

Art. 52 O registro da CRF produzirá os efeitos jurídicos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, inclusive a abertura de matrículas individualizadas, a constituição dos direitos reais indicados e a incorporação das áreas públicas ao patrimônio municipal.

TÍTULO VI

DO TRATAMENTO DAS ÁREAS AMBIENTALMENTE SENSÍVEIS E DAS ÁREAS DE RISCO

CAPÍTULO I

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E ÁREAS DE PROTEÇÃO DE MANANCIASIS

Art. 53 A Regularização Fundiária Urbana de núcleos urbanos informais situados, total ou parcialmente, em Área de Preservação Permanente – APP, em unidades de conservação de uso sustentável ou em áreas de proteção de mananciais observará, obrigatoriamente, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, 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.

Art. 54 Nessas hipóteses, será obrigatória a elaboração de estudo técnico ambiental que comprove que as intervenções propostas pela Reurb implicam melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de medidas de mitigação ou compensação ambiental, quando necessárias.

§ 1º O estudo técnico ambiental será exigido apenas para as parcelas do núcleo urbano informal efetivamente situadas nas áreas referidas no caput, podendo o restante do núcleo ser aprovado e registrado de forma independente.

§ 2º A aprovação municipal do projeto de Regularização Fundiária Urbana corresponderá à aprovação urbanística e, quando o Município dispuser de órgão ambiental capacitado, também à aprovação ambiental.

CAPÍTULO II

DO CONTEÚDO DOS ESTUDOS TÉCNICOS AMBIENTAIS

Art. 55 Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, o estudo técnico ambiental deverá conter, no mínimo, os elementos previstos no art. 64 da Lei Federal nº 12.651, de 2012.

Art. 56 Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E, o estudo técnico ambiental deverá conter, no mínimo, os elementos previstos no art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 2012.

§ 1º O estudo técnico ambiental poderá ser elaborado por fases ou etapas, conforme a complexidade do núcleo urbano informal.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS DE RISCO

Art. 57 A Regularização Fundiária Urbana de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de risco geotécnico, hidrológico, ambiental ou outro

risco definido em lei, dependerá da elaboração de estudo técnico específico para avaliação da possibilidade de eliminação, correção ou administração do risco.

§ 1º A implantação das medidas indicadas no estudo técnico será condição indispensável à aprovação da Reurb.

§ 2º O estudo técnico será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de ART, RRT ou documento equivalente quando o responsável técnico for servidor ou empregado público no exercício de suas funções.

Art. 58 Na Reurb-S, quando a área de risco não comportar eliminação, correção ou administração, o Município providenciará a realocação dos ocupantes, observados critérios de proteção social e dignidade da pessoa humana.

§ 1º Se o risco estiver situado em área privada, o Município poderá ser ressarcido dos custos da realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

Art. 59 Na Reurb-E, quando a área de risco não comportar eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes será de responsabilidade do titular do domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos beneficiários ou do legitimado promotor da Reurb.

TÍTULO VII

DO RESSARCIMENTO DE DESPESAS, DA ALIENAÇÃO DE BENS PÚBLICOS E DOS ASPECTOS FINANCEIROS DA REURB

CAPÍTULO I

DO RESSARCIMENTO DAS DESPESAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 60 Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E, as despesas necessárias à execução do procedimento poderão ser suportadas pelos beneficiários, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º Consideram-se despesas passíveis de ressarcimento, entre outras:

I – elaboração de projetos urbanísticos e fundiários;

II – levantamentos topográficos e georreferenciados;

III – estudos técnicos ambientais e de risco;

IV – projetos de engenharia e infraestrutura essencial;

V – compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto aprovado.

VI – emolumentos notariais e registrais necessários à formalização e ao registro dos atos da Regularização Fundiária Urbana.

§ 2º O Município poderá, quando houver interesse público devidamente justificado, elaborar e custear as despesas previstas no § 1º, promovendo o ressarcimento posterior junto aos beneficiários da Reurb-E.

§ 3º O ressarcimento de que trata este artigo não possui natureza tributária, não se caracterizando como taxa, imposto ou contribuição, constituindo obrigação de natureza administrativa e indenizatória.

CAPÍTULO II

DA METODOLOGIA DE APURAÇÃO DO RESSARCIMENTO

Art. 61 O valor do ressarcimento das despesas de Regularização Fundiária Urbana será apurado com base em critérios objetivos, proporcionais e transparentes, observados:

- I – o custo efetivo dos serviços executados;
- II – a complexidade técnica do núcleo urbano informal;
- III – a área e a destinação da unidade imobiliária;
- IV – a fração ideal correspondente, quando se tratar de condomínio.

§ 1º A metodologia de cálculo poderá prever valores diferenciados por faixa de área, por tipologia de imóvel ou por modalidade da Reurb.

§ 2º A metodologia detalhada de apuração, os valores de referência e as formas de parcelamento poderão ser definidos por Decreto do Poder Executivo, observado o disposto nesta Lei.

CAPÍTULO III

DA COBRANÇA E DA INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA

Art. 62 Os valores de ressarcimento não quitados no prazo estabelecido constituem crédito não tributário do Município.

§ 1º O crédito não tributário poderá ser inscrito em dívida ativa municipal, após regular constituição, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º A inscrição em dívida ativa permitirá a cobrança administrativa ou judicial do crédito, nos termos da legislação aplicável.

§ 3º O parcelamento do ressarcimento não impede a inscrição em dívida ativa das parcelas inadimplidas.

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS

Art. 63 Na Regularização Fundiária Urbana incidente sobre imóveis públicos municipais, o Município poderá promover a regularização e a titulação dos ocupantes por meio dos instrumentos jurídicos admitidos na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a critério do Poder Público titular do domínio e observado o interesse público.

§ 1º Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S incidente sobre imóveis públicos, a titulação dos ocupantes poderá ocorrer por meio de instrumentos não onerosos, nos termos da legislação federal.

§ 2º Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E incidente sobre imóveis públicos, o Município poderá, quando optar pela via onerosa, promover a transferência de direitos reais mediante pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, observados os requisitos e limites previstos na legislação federal.

§ 3º A utilização de instrumentos jurídicos que dependam de marco temporal específico observará as datas e condições estabelecidas na legislação federal.

§ 4º A definição da metodologia de cálculo do justo valor, das condições de pagamento e dos demais aspectos operacionais da regularização onerosa será objeto de regulamentação específica.

§ 5º Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E sobre imóvel público municipal, quando houver pagamento parcelado, a transferência do direito real poderá ser formalizada por instrumento oneroso com garantia registrável até a quitação, observadas a legislação federal e civil e o regulamento quanto ao justo valor e às condições de pagamento.

CAPÍTULO V

DA NATUREZA JURÍDICA DOS VALORES E DA NÃO INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA

Art. 64 Os valores cobrados a título de ressarcimento de despesas e de aquisição de imóveis públicos no âmbito da Reurb-E possuem natureza jurídica indenizatória ou contratual, conforme o caso.

Art. 65 Os atos praticados no âmbito da Regularização Fundiária Urbana não constituem fato gerador do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI quando não houver transmissão onerosa inter vivos de propriedade ou de direitos reais.

TÍTULO VIII

DAS ISENÇÕES, GRATUIDADES E DO TRATAMENTO DIFERENCIADO NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I

DAS ISENÇÕES E GRATUIDADES NA REURB DE INTERESSE SOCIAL

Art. 66 Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, serão asseguradas aos beneficiários as isenções e gratuidades previstas na legislação federal aplicável, especialmente na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e em seu regulamento.

§ 1º São gratuitos, para os beneficiários da Reurb-S, os atos registrares expressamente previstos na legislação federal.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir tal comprovação.

§ 3º As gratuidades previstas neste artigo não se estendem à Reurb de Interesse Específico – Reurb-E, salvo disposição legal expressa em sentido diverso.

CAPÍTULO II

DO TRATAMENTO DIFERENCIADO A ENTIDADES DE INTERESSE PÚBLICO

Art. 67 Poderá ser assegurado tratamento diferenciado, inclusive com isenção de ressarcimento e de pagamento pelo justo valor do imóvel, às entidades religiosas, assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, associações comunitárias e congêneres que prestem serviços relevantes de interesse público no Município, desde que devidamente reconhecido em ato fundamentado do Poder Executivo.

Parágrafo único. O reconhecimento do interesse público a que se refere o caput deverá observar critérios objetivos, transparência e motivação expressa.

CAPÍTULO III

DAS HIPÓTESES DE DISPENSA DE RESSARCIMENTO

Art. 68 Poderá ser dispensado o ressarcimento das despesas de Regularização Fundiária Urbana nas seguintes hipóteses:

I – na Reurb-S, observada a legislação federal;

II – quando comprovada a hipossuficiência econômica do beneficiário, nos termos definidos em regulamento;

III – quando se tratar de imóvel destinado a uso institucional ou comunitário de relevante interesse público;

IV – quando o núcleo urbano informal já possuir infraestrutura essencial implantada e inexistirem despesas a serem ressarcidas.

Parágrafo único. A dispensa de ressarcimento deverá ser formalmente motivada no processo administrativo da Reurb.

CAPÍTULO IV

DA ATUALIZAÇÃO CADASTRAL E DOS EFEITOS TRIBUTÁRIOS FUTUROS

Art. 69 Concluída a Regularização Fundiária Urbana e registrado o respectivo título, o Município procederá à atualização do cadastro imobiliário municipal, exclusivamente para fins de lançamento dos tributos futuros incidentes sobre o imóvel regularizado.

Parágrafo único. A atualização cadastral não autoriza a constituição de novos créditos tributários relativos a fatos geradores ocorridos anteriormente à conclusão da Reurb, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei.

Art. 70 A existência de débitos tributários ou não tributários perante o Município não impede a instauração, o processamento, a conclusão ou o registro da Regularização Fundiária Urbana – Reurb, em qualquer de suas modalidades.

Parágrafo único. Os débitos eventualmente existentes não serão exigidos como condição prévia para a Reurb e poderão acompanhar o imóvel, quando juridicamente cabível, podendo o beneficiário assumir expressamente a responsabilidade por tais débitos no ato do requerimento, sem que isso implique exigência de quitação ou parcelamento imediato, preservado o direito de cobrança pelo Município.

TÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS, TRANSITÓRIAS E REVOGATÓRIAS

CAPÍTULO I

DA REGULAMENTAÇÃO E DA EXECUÇÃO

Art. 71 O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei, no que couber, por meio de decreto, podendo dispor, especialmente, sobre:

I – a organização administrativa interna responsável pela condução dos processos de Reurb;

II – os modelos padronizados de requerimentos, termos, declarações e da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;

III – os critérios técnicos complementares para elaboração de projetos, estudos e memoriais;

IV – a metodologia de cálculo, parcelamento e cobrança do ressarcimento de despesas na Reurb-E;

V – os procedimentos administrativos internos de tramitação, controle e fiscalização dos processos de regularização fundiária;

VI – os critérios objetivos para reconhecimento de interesse público nos casos previstos nesta Lei.

Parágrafo único. A regulamentação por decreto não poderá inovar no ordenamento jurídico, criar obrigações não previstas nesta Lei ou alterar a natureza jurídica dos institutos nela disciplinados.

CAPÍTULO II

DO REGIME DE TRANSIÇÃO

Art. 72 Os processos de regularização fundiária urbana em curso na data da entrada em vigor desta Lei poderão, mediante decisão fundamentada da autoridade competente ou a requerimento do interessado, ser integralmente adaptados ao regime jurídico instituído por esta Lei.

§ 1º A adaptação de que trata o caput deverá observar os princípios da segurança jurídica, da razoabilidade, da eficiência administrativa e da proteção da confiança legítima.

§ 2º Na ausência de manifestação expressa pela adaptação, os processos em curso poderão ser concluídos conforme a legislação vigente à época de sua instauração, desde que não incompatível com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO III

DA REVOGAÇÃO DAS NORMAS ANTERIORES

Art. 73 Ficam revogadas:

I – as disposições legais municipais que instituíam regimes de regularização fundiária de caráter excepcional, temporário ou condicionados à aplicação de multas;

II – as normas que prevejam prorrogações sucessivas de prazos para regularização fundiária como mecanismo ordinário de política urbana;

III – as disposições em contrário a esta Lei.

Parágrafo único. A revogação prevista neste artigo não prejudica os atos jurídicos perfeitos, os direitos adquiridos e as situações definitivamente consolidadas.

CAPÍTULO IV

DA VIGÊNCIA

Art. 74 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Ipiranga do Norte, Estado de Mato Grosso, em 03 de fevereiro de 2026.

JULIANO BERTICELLI
Prefeito Municipal

MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 007/2026

Senhora Presidente,

Senhores Vereadores e Senhora Vereadora,

Encaminho à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei nº 007/2026, que institui o Regime Jurídico Municipal da Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Município de Ipiranga do Norte/MT, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, estabelecendo normas gerais, princípios, diretrizes, instrumentos e regras procedimentais voltados à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

A proposta tem fundamento na competência municipal para legislar sobre assuntos de interesse local e para promover o adequado ordenamento territorial, nos termos do art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal, bem como na diretriz constitucional de política urbana prevista nos arts. 182 e 183. Busca-se consolidar, em âmbito municipal, uma política pública permanente e estruturada de regularização fundiária, orientada por critérios urbanísticos, sociais, ambientais e registrais, com foco na segurança jurídica, na dignidade da pessoa humana, na função social da propriedade e da cidade e na eficiência administrativa.

O Município convive, historicamente, com situações de informalidade urbana decorrentes de parcelamentos irregulares, ocupações consolidadas e inconsistências registrais, que impactam diretamente a qualidade de vida da população, dificultam o planejamento urbano, comprometem a efetividade de serviços públicos e ampliam a insegurança jurídica de famílias e empreendimentos estabelecidos. A ausência de um regime local sistematizado faz com que a regularização, por vezes, seja tratada por modelos episódicos e excepcionais, frequentemente associados a prorrogações sucessivas de prazos e a mecanismos de multa, o que não se harmoniza com a lógica contemporânea da Reurb como política pública de ordenamento territorial e inclusão socioespacial.

Nesse contexto, o Projeto de Lei promove a transição para um modelo moderno, permanente e integrado, estabelecendo diretrizes claras para identificação, processamento e conclusão da Reurb, incluindo a definição das modalidades Reurb-S, Reurb-E e Reurb-I, a previsão de governança e organização administrativa para condução dos procedimentos, a disciplina de instrumentos jurídicos de titulação e a delimitação de regras voltadas à prevenção de novas irregularidades.

O Projeto de Lei disciplina, ainda, aspectos essenciais para a segurança jurídica do procedimento, especialmente quanto ao tratamento de áreas ambientalmente sensíveis e áreas de risco, alinhando a atuação municipal às exigências da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e ao regime federal da Reurb, inclusive quanto à necessidade de estudos técnicos, medidas de mitigação e compensação e soluções de reassentamento quando a permanência se mostrar incompatível com a proteção da vida, da segurança e do meio ambiente. Também estabelece relação harmônica com o Plano Diretor,

zoneamento e eventuais ZEIS, deixando claro que a Reurb não se condiciona à prévia instituição dessas zonas, sem prejuízo de sua utilização como instrumento de política urbana.

No campo financeiro, a proposta diferencia adequadamente as responsabilidades conforme a modalidade da Reurb e as peculiaridades do caso concreto, prevendo, na Reurb-E, a possibilidade de ressarcimento de despesas necessárias ao procedimento quando suportadas pelo Município por interesse público devidamente justificado, com natureza de crédito não tributário e observância do devido processo administrativo. O texto também disciplina a regularização de imóveis públicos municipais, admitindo a adoção de instrumentos jurídicos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017 e a possibilidade de regularização onerosa, quando escolhida essa via, com definição posterior de metodologia e condições de pagamento por regulamento, preservando-se a conformidade com o regime federal e civil e assegurando garantias registráveis em hipóteses de parcelamento, quando cabível.

Em matéria tributária, o Projeto de Lei preserva a legalidade estrita e a coerência do sistema, esclarecendo que os atos praticados no âmbito da Reurb não configuram fato gerador do ITBI quando não houver transmissão onerosa inter vivos de propriedade ou de direitos reais, além de explicitar que a existência de débitos perante o Município não impede a instauração e conclusão da Reurb, assegurando que a regularização não seja indevidamente obstada por exigências incompatíveis com sua finalidade pública, sem prejuízo do direito de cobrança pelos meios próprios.

Por fim, o Projeto de Lei contempla regra de transição para processos em curso e promove a revogação de disposições municipais incompatíveis, especialmente as que instituem regimes excepcionais e temporários condicionados à aplicação de multas e prorrogações sucessivas de prazos como mecanismo ordinário de política urbana, preservados os atos jurídicos perfeitos, direitos adquiridos e situações definitivamente consolidadas.

Diante do exposto, solicito a aprovação do presente Projeto de Lei, por se tratar de medida estrutural e necessária ao desenvolvimento urbano sustentável, ao fortalecimento da segurança jurídica, à melhoria da gestão territorial e à efetivação do direito à moradia e à cidade, com ganhos relevantes para a coletividade e para a racionalização das ações administrativas do Município.

Atenciosamente,

Juliano Berticelli

Prefeito Municipal de Ipiranga do Norte – MT