Projeto De Lei Complementar Legislativo nº 1002/2025

REGULAMENTA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), INSTITUÍDA PELA LEI FEDERAL N. 13.465 DE 11 DE JULHO DE 2017, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Para a realização da Regularização Fundiária (REURB), o Município de Campo Grande, poderá utilizar-se de quaisquer dos instrumentos previstos na Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, orientando-se pelos princípios da Garantia do Direito à Moradia Digna, da Função Social da Propriedade, do Ordenamento Territorial e Inclusão Social, Segurança Jurídica, Sustentabilidade, Eficiência e Desburocratização, Participação Social, Gestão de Riscos, Prioridade à Mulher e Prevenção de Novas Irregularidades.

Parágrafo único. A escolha do instrumento a ser utilizado para regularização fundiária em cada núcleo urbano informal fica a critério da Comissão de Acompanhamento de Projetos de Regularização Fundiária (COAREF), preferencialmente pelo meio menos oneroso ao cidadão.

Art. 2º. A REURB será dividida em REURB-S de Interesse Social e REURB-E de Interesse Específico, cuja classificação se dará após a análise da documentação pela COAREF e poderá ocorrer em área pública, através de legitimação fundiária ou em área particular, através de legitimação de posse.

Art. 3º. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município de Campo Grande:

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, preferencialmente em nome da mulher;

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

Art. 4º. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ou irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados através dos programas federais, estaduais ou municipais, bem como autodeclarados, sob as penas da lei;

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ou irregulares ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 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 sua

comprovação.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 31 de dezembro de 2022.

§ 4º Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior, observando a avaliação do imóvel, terão direito à isenção de 50% de desconto em custas e emolumentos;

Art. 5º. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 6º. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 7º. Para os casos de REURB em áreas públicas, quando for utilizado o instrumento “compra e venda”, com reserva de domínio, desde que justificada a utilização do instrumento utilizado, a cobrança se dará da seguinte maneira:

I) REURB-S: será cobrado o valor de R$ 20.000,00 para imóveis de até 200m², sendo que, caso ultrapasse essa metragem, será cobrado R$ 5.000,00 a cada 100m² excedentes;

II) REURB-E será cobrado nos termos da Lei Complementar 372/2019.

§ 1º O valor poderá ser financiado em até 300 (trezentos) meses, com parcelas reajustáveis anualmente pelo IPCA-E ou outro índice que o substituir.

§ 2º Em caso de falecimento do beneficiário, os herdeiros responsabilizam-se pela continuidade no pagamento das parcelas do financiamento.

Art. 5º. Para os casos de REURB em áreas particulares, não será cobrado nenhum valor referente aos lotes, sendo que, a REURB se dará da seguinte forma:

I) REURB-S: os requerimentos serão atendidos conforme cronograma a ser elaborado pela COAREF;

II) REURB-E: os interessados ficam responsáveis e arcarão com as despesas necessárias para elaboração do memorial descritivo, ART, georreferenciamento (quando necessário), perfil socioeconômico e projetos necessários para solicitação da abertura de processo de regularização fundiária.

Art. 8º. Tratando-se de REURB-E, tanto em áreas públicas quanto particulares, será cobrada taxa administrativa no valor de R$ 213,89 (duzentos e treze reais e oitenta e nove centavos), que será reajustada anualmente pelo IPCA-E ou outro índice que o substituir, paga diretamente à Agência Municipal de Habitação, após deliberação da COAREF caracterizando o núcleo na modalidade de REURB-E, sem prejuízo de outras taxas administrativas e/ou cartoriais./Como taxa única.

Art. 9º. A Certidão de Regularização Funciária - CRF a ser emitida será registrada na matrícula, sendo que, no caso de REURB-E, o registro fica a cargo do interessado, devendo, obrigatoriamente, comprovar a efetivação do registro, entregando ao Município de Campo Grande, no prazo de até 06 (seis) meses após a retirada do documento, uma cópia da certidão de matrícula com o devido registro para instruir o processo administrativo.

Art. 10º. Fica a COAREF autorizada a expedir portarias a fim de normatizar os atos administrativos, forma de requerimento, critérios e requisitos necessários, bem como, toda e qualquer norma que entender necessária no decorrer dos trabalhos.

Parágrafo único: A COAREF deverá estimular a participação da sociedade civil quando das reuniões para decisões da referida comissão, tornando pública data e hora das assembleias deliberativas.

Art. 11º. Em caso de reassentamento para fins de regularização fundiária, de famílias que, na data de **31 de dezembro de 2022**, comprovadamente, estavam ocupando área pública, em havendo prejuízo decorrente do reassentamento, poderá ser cobrado preço simbólico para o lote, a ser definido pela COAREF.

Parágrafo único. Neste caso, o preço simbólico somente será autorizado mediante parecer técnico-social que declare a hipossuficiência e os prejuízos suportados.

Art. 12º. Fica a Agência Municipal de Habitação autorizada a credenciar empresas para realização de memorial descritivo, georreferenciamento para atender famílias que se enquadrem na REURB-S e REURB-E, observando-se a desconcentração e democratização das referidas contratações.

Art. 13. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada

Lei Complementar n. 372, de 20 de dezembro de 2019.

Landmark
Vereador - PT

Justificativa

APLICAÇÃO DO "MARCO TEMPORAL (22/12/2016)" APENAS PARA OS CASOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

O presente Projeto de Lei tem por finalidade tornar aplicável e regulamentar,no âmbito do Município de Campo Grande, a Regularização Fundiária Urbana – Reur – tornando viável e desburocratizando o reconhecimento do direito social à moradia da população campo-grandense.

A iniciativa encontra fundamento jurídico no art. 30, incisos I e II, da Constituição Federal, que conferem aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local e para suplementar a legislação federal e estadual no que couber, especialmente na promoção do desenvolvimento econômico, social e cultural da comunidade.

Além disso, a proposta está em conformidade com o art. 6º da Constituição Federal e na Lei Federal nº 13.180, de 22 de outubro de 2015, que regulamentou a Regularização Fundiária Urbana em âmbito nacional.

1) RESUMO DA TESE

O "**MARCO TEMPORAL**" de 22/12/2016 — data da edição da MP n.º 759/2016 (posteriormente convertida na Lei n.º 13.465/2017) — não pode ser interpretado como barreira geral e absoluta à aplicação da REURB. Tal marco foi previsto na legislação federal principalmente para efeitos de alguns instrumentos específicos (notadamente a legitimação fundiária e certas modalidades de alienação/feitas sobre ocupações consolidadas), não impede a utilização de outros instrumentos da REURB (como a legitimação de posse, concessões administrativas, parcelamento/regularização coletiva etc.) para **promover a função social da propriedade e o direito à moradia**, conforme as necessidades locais e a interpretação constitucional favorável ao direito social à moradia. Portal da Câmara dos Deputados.

2) FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA E INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA

- **Lei nº 13.465/2017** — institui a REURB (conceitos, modalidades Reurb-S e Reurb-E, instrumentos como legitimação fundiária, legitimação de posse, permuta, alienação, entre outros). Vale ressaltar que a própria estrutura da lei distingue instrumentos com requisitos

diferentes e não impõe, taxativamente, um marco temporal uniforme a todos eles. Planalto.

- **Decreto nº 9.310/2018** — regulamentou a REURB – deixa explícito que a exigência temporal aparece relacionada apenas à legitimação fundiária (art. 1º, §2º; art. 16 e seguintes), enquanto outros instrumentos (p.ex. legitimação de posse) não sofrem a mesma limitação. Isso demonstra que o marco temporal foi pensado para finalidades específicas, não como veto geral à regularização. Planalto.

Conclusão: a interpretação literal/isolada que estenda o marco temporal para impedir qualquer forma de REURB conflita com a redação diferenciada da própria lei e do decreto.

3) ARGUMENTOS NORMATIVOS E PRINCIPIOLÓGICOS.

- **PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE (art. 5º, XXIII e art. 182 da CF)** e **direito à moradia (art. 6º, interpretação conforme a Constituição)** impõem ao intérprete que prefira a aplicação da REURB no auxílio efetivo aos direitos sociais e não criando barreiras formais que impeçam políticas públicas de inclusão. A interpretação normativa que adote o marco temporal como veto universal à regularização confronta esses princípios.
- **COMPETÊNCIA MUNICIPAL NA POLÍTICA URBANA (art. 30, CF; e art. 182)**: a REURB é instrumento de política urbana que deve ser exercido de acordo com as necessidades locais. Impor uma barreira temporal rígida é subtrair espaço de atuação municipal para cumprir a função social da propriedade.
- **INTERPRETAÇÃO CONCLUSIVA**: normas que envolvam direitos sociais devem ser interpretadas em sentido mais favorável aos resultados pretendidos, quais sejam, a inclusão social e preservação dos direitos daqueles que mais necessitam (princípio da proteção integral/efetividade).

4) DISTINÇÃO PRÁTICA ENTRE INSTRUMENTOS

- A doutrina especializada e análises de órgãos (MP, institutos jurídicos) repetem que a legitimação fundiária é a que traz requisito expresso do marco temporal, mas que a legitimação de posse e outros instrumentos de regularização não estão vinculados ao mesmo limite; portanto, **mesmo núcleos formados após 22/12/2016 podem ser objeto de regularização via instrumentos adequados** (reconhecimento de posse administrativa, concessões, programas sociais, parcelamento especial, Reurb-E, quando cabível). Estudos e notas técnicas explicam essa diferenciação e indicam que a aplicação prática tem sido flexível quando o objetivo é a inclusão social. Portal de Periódicos - Colégio Registral.

- A regra estabelecida no próprio dispositivo legal em discussão não deixa espaço para interpretação que estenda sua aplicabilidade em todos os instrumentos de regularização.

"Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 2º A Reurb **promovida mediante legitimação fundiária** somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016."

- Motivação prática: muitos núcleos informais surgem depois de 2016 por deslocamentos urbanos, crise habitacional etc.; vedar automaticamente políticas de titulação/regularização nesses contextos penalizaria populações vulneráveis e criaria retrocessos sociais.

5) CONCLUSÃO

- O marco temporal de 22/12/2016 não deve ser aplicado como um limite absoluto que impeça todas as formas de REURB. Deve-se interpretar a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018 de forma sistêmica: o marco temporal incide **especificamente sobre determinados instrumentos (p.ex. legitimação fundiária e determinadas operações de alienação/venda)**, mas **não obsta** o uso dos demais instrumentos de REURB (legitimação de posse, concessões administrativas, regularização coletiva apta a Reurb-S ou Reurb-E conforme classificação técnica), especialmente quando a finalidade é dar cumprimento à função social da propriedade e ao direito à moradia. Planalto
- Recomendação interpretativa/prática: adotar uma interpretação sistemática (pro-direitos sociais), privilegiando a eficácia dos remédios administrativos e urbanísticos previstos na REURB. Em decisões judiciais e atos administrativos, sempre distinguir o instituto invocado — caso se pretenda legitimação fundiária, cotejar o marco; caso se pretenda legitimação de posse ou outras medidas, analisar requisitos específicos sem aplicar automática e indistintamente o marco temporal.
- É importante destacar que a regularização fundiária é uma ferramenta fundamental para os Municípios. Ela tem um grande potencial de ajudar a promover justiça social, garantir o direito à propriedade e melhorar a qualidade de vida nas áreas urbanas. Quando os Municípios atuam nesse sentido, eles cumprem um papel essencial no desenvolvimento urbano sustentável e também asseguram que os princípios constitucionais, como a função social da propriedade e o bem-estar da população, sejam realmente atendidos.

6) FONTES CONSULTADAS (SELEÇÃO PRINCIPAL)

- MP n.º 759/2016 (texto original da MP de 22/12/2016). Portal da Câmara dos Deputados
- Lei nº 13.465, de 11/07/2017 (Lei da Regularização Fundiária — REURB). Planalto
- Decreto nº 9.310/2018 (Regulamentação da REURB). Planalto
- Doutrina e artigos práticos sobre aplicação do marco temporal e distinção entre legitimação fundiária e legitimação de posse (análises e notas técnicas, p.ex. UNIRP/UNIARP papers; Migalhas; Anoreg e artigos especializados). Portal de Periódicos Uniarp+2Migalhas+2
- Exemplos/atos administrativos e notas técnicas municipais (decisões de comissões de REURB e guias práticos).

Nesse sentido, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dos nobres Vereadores, confiante em seu mérito público, jurídico e socialmente justo, e certo de que sua aprovação representará um avanço significativo para a sociedade Campo-Grandense.

Campo Grande/MS, 13 de Novembro de 2025.

Landmark
Vereador - PT