



Protocolado em: SB - 1/2021 12/04/2021 15:25	DISPONIBILIZADO EM: 12/Abril/2021
---	--------------------------------------

## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,  
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Encaminho à consideração dessa Casa Legislativa o presente projeto de Lei, que institui em nosso Município a Regularização Fundiária Urbana (REURB), com vistas na Lei Federal nº 13.465/17, que consiste no 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.

A REURB atinge núcleos urbanos informais consolidados, imóveis que não são apenas irregulares, mas estão consolidados, inclusive loteamentos e condomínios, regularizando-os como forma de aquisição originária. Essa legislação visa impulsionar o setor econômico do país.

É uma legislação bastante avançada, pois facilita totalmente a regularização de um imóvel. Deixa de lado toda a questão urbana e legislações pré-existentes, para que o cidadão tenha direito a ter seu imóvel regularizado de uma forma mais simples e definitiva.

Existem duas modalidades de Reurb: o REURB-S e o REURB-E. A diferença entre ambos é basicamente à população que se destinam, ou seja, o REURB-S é para população de baixa renda e o REURB-E é para a população que não se qualifica como de baixa renda. O REURB-S tem algumas isenções de custas e emolumentos. Essa classificação visa a identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação do que for necessário aos serviços essenciais, como luz, água, esgoto.

É consabido que em nossa cidade, existem legislações próprias para regularização fundiária, mas que tais legislações são “engessadas” e impedem que as pessoas realmente consigam regularizar seus imóveis. O que se vê são loteamentos e condomínios irregulares que passam anos tentando uma viabilidade junto ao Município sem qualquer deferimento, e pessoas tendo gastos altíssimos com documentos que nunca chegam ao fim.

No REURB a questão é simplificada: não é preciso entrar com a regularização de todo um loteamento, muito menos que se precise encontrar os muitos proprietários nas infindáveis frações ideais dentro de um todo maior.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

---

Mesmo com a simplificação do procedimento, o Município tem algumas tarefas, dentro da legalidade, mas é um processo bastante simples e rápido, perto dos procedimentos que atualmente se tem para a regularização fundiária.

É incontável o número de vantagens que temos com a aplicação do REURB em termos de movimentação da economia, serão milhares de imóveis regularizados e que podem (e vão) movimentar o setor econômico.

Assim, possuir uma lei específica, como a que aqui se propõe, representa um avanço para um Município de tão grande relevância como Caxias do Sul, possibilitando ao Poder Público fazer uso desta ferramenta como alavanca para a consecução dos interesses dos cidadãos caxienses.

Certos da acolhida da matéria proposta, fico à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Caxias do Sul, 9 de abril de 2021; 146º da Colonização e 131º da Emancipação Política.

---

SANDRO LUIZ FANTINEL (Autor)

**Vereador - PATRIOTA**



Referente ao PROCESSO Nº 34/2021 - PROJETO DE LEI nº 25/2021

**SUBSTITUTIVO nº 1/2021**

**Institui, no Município de Caxias do Sul, a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) de que Trata a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.**

Art. 1º Fica instituída no Município de Caxias do Sul a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) de que trata a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, visando a promoção de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo único. A Reurb deverá ser realizada observando-se as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 2017, do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, e de demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis e dos decretos municipais regulamentadores.

Art. 2º Além dos objetivos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 2017, a regularização fundiária no âmbito municipal deve-se pautar pelas seguintes diretrizes:

I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana nos diferentes níveis de governo;

III - controle e fiscalização, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização; e

IV - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda.

Art. 3º A Reurb compreende 2 (duas) modalidades, a serem classificadas em ato do Poder Executivo Municipal para cada núcleo urbano informal a ser regularizado:



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

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

§ 1º A classificação da modalidade como Reurb de Interesse Social (Reurb-S) ficará condicionada a parecer técnico social favorável emitido por assistente social do Município, após análise documental e estudo social no qual serão considerados aspectos como:

I - situação de vulnerabilidade social;

II - estado de saúde que interfira na qualidade de vida da família;

III - situação da convivência familiar e comunitária;

IV - violação dos direitos da família;

V - renda familiar, limitada a 5 (cinco) salários mínimos;

VI - número de pessoas que compõem o núcleo familiar; e

VII - capacidade financeira da família de custear as taxas e compromissos financeiros.

§ 2º É imprescindível para emissão do parecer técnico social a apresentação dos documentos comprobatórios referentes às informações prestadas:

§ 3º O parecer técnico social levará em consideração ainda a situação da família que:

I - residir em áreas de risco, insalubres, que tenha sido desabrigada ou que tenha perdido a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou qualquer desastre natural do gênero;

II - possuir pessoa com qualquer tipo de deficiência;

III - possuir idoso como responsável do núcleo familiar; ou

IV - apresentar fragilidade ou rompimento dos vínculos familiares.

Artt. 4º Para fins de Reurb o Município poderá dispensar exigências relativas ao percentual e às dimensões dos lotes destinados a uso público, tamanho mínimo dos lotes, largura das vias existentes, tamanho de quarteirão, assim como outros parâmetros urbanísticos e edifícios previstos na legislação municipal, além de compensações urbanísticas e ambientais.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

---

Art. 5º Após aprovação da Reurb e emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), as áreas regularizadas deverão ser inseridas no cadastro imobiliário municipal, mesmo que localizadas em área rural, para fins de atualização do cadastro imobiliário municipal e lançamento dos tributos municipais.

Art. 6º A fim de promover a efetiva implantação das medidas da Reurb, fica o chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios, termos de cooperação ou outros instrumentos congêneres com entidades públicas ou privadas, com vistas a cooperar para o fiel cumprimento do disposto nesta Lei.

Art. 7º Na Reurb-S, se o legitimado apresentar requerimento acompanhado do projeto de regularização fundiária, o Município poderá considerá-lo para fins de promoção da Reurb, desde que respeitado o conteúdo mínimo previsto na Lei Federal nº 13.465, 2017, e em seu decreto regulamentador, bem como em decreto que regulamentar a presente Lei.

Art. 8º Na Reurb-S, comprovada a deficiência técnica e ou financeira do legitimado, para implantação da infraestrutura essencial prevista no art. 36, § 1º, da Lei Federal nº 13.465, de 2017, o Município será responsável pela infraestrutura necessária à legalização do núcleo, podendo mediante acordo entre as partes, firmar com os legitimados ou os ocupantes do núcleo urbano informal, termo de compromisso ou instrumento congêneres para a implantação da infraestrutura essencial, sem prejuízo das responsabilidades administrativa, civil ou criminal de quem tenha dado causa à formação da ocupação irregular.

Art. 9º O Poder Executivo Municipal está autorizado a regulamentar a presente Lei, definindo ações específicas e procedimentos administrativos de tramitação e análise dos processos de Regularização Fundiária Urbana.

Art. 10 Para aplicação da Lei Federal nº 13.465, de 2017, no âmbito municipal, deverão ser observadas as regras previstas nesta lei, o que não impede a promoção de regularização fundiária por meio de outros instrumentos legais vigentes.

Art. 11 As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta da dotação orçamentária constante de seu orçamento vigente.

Art. 12 O Poder Executivo regulamentará a presente Lei no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, em

---

**PREFEITO MUNICIPAL**

---