



## CÂMARA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

Protocolado em: PL - 25/2021 26/02/2021 10:18	DISPONIBILIZADO EM: 26/Fevereiro/2021	Comissões: CCJL, CDHCS, CDUTH 01/03/2021
RETIRADO PELO(S) AUTOR(ES) NA DATA DE: 09/07/2021		

### 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.

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, 26 de fevereiro de 2021; 146º da Colonização e 131º da Emancipação Política.

---

SANDRO LUIZ FANTINEL (Autor)

**Vereador - PATRIOTA**



**PROJETO DE LEI nº 25/2021**

LEI Nº ..., DE ..., DE ..... DE ....

**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 demais normas federais, estadual e municipal 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 ainda pelas seguintes diretrizes:

I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado 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;

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

Art. 3º - A Reurb compreende 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 compõe o núcleo familiar;

VII - capacidade financeira da família em custear o pagamento das taxas e compromissos financeiros.

§ 2º É imprescindível para emissão do parecer 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 perdeu a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero;

II - possuir pessoa com qualquer tipo de deficiência;

III - possuir idoso como responsável do núcleo familiar ou como cônjuge/companheiro ou como dependente;

IV - apresentar fragilidade ou rompimento dos vínculos familiares.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

---

Art. 4º - Para fins de Reurb o Município poderá dispensar exigências relativas ao percentual e as 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, assim como compensações urbanísticas e ambientais.

Art. 5º - Após a 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 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, sendo que poderá, 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 a 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 (Reurb).

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

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

Art. 12º - O Executivo regulamentará a presente lei no prazo de 90 (noventa) dias.

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



**CÂMARA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL**

---

Caxias do Sul, em

---

**PREFEITO MUNICIPAL**