MENSAGEM Nº 011/2026- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE E SENHORES VEREADORES DA CÂMARA MUNICIPAL DE ESTRELA D'OESTE/SP:

Valho-me do presente para encaminhar à apreciação dos nobres Vereadores e Comissões desta Egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei Complementar do Poder Executivo nº 011/2026, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Estrela D'Oeste, estabelecendo normas, procedimentos e critérios para a regularização de núcleos urbanos informais, com vistas à ordenação territorial, à segurança jurídica e à titulação de seus ocupantes.

A presente proposta tem como fundamento a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e sua regulamentação, bem como as demais normas aplicáveis à matéria, buscando adequar a legislação municipal às necessidades locais e estabelecer procedimentos administrativos claros, transparentes e eficientes para a condução dos processos de regularização fundiária.

A regularização fundiária constitui importante instrumento de política urbana e social, pois possibilita a integração dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial do Município, promovendo a formalização das ocupações, a valorização dos imóveis, a segurança jurídica dos beneficiários e a melhoria das condições de habitabilidade, infraestrutura e qualidade de vida da população.

O Projeto de Lei Complementar estabelece as modalidades de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) e de Interesse Específico (REURB-E), observando as características dos núcleos urbanos informais e as condições socioeconômicas dos beneficiários. Dessa forma, busca assegurar tratamento adequado às famílias de baixa renda, sem deixar de estabelecer critérios e responsabilidades para os demais interessados na regularização de seus imóveis.

Câmara Municipal
Estrela d'Oeste
Protocolo nº 2663/2026
Em 29/10/26
Horário 14:15

Assim, submetemos a presente proposição à apreciação dos nobres Vereadores, confiantes em sua aprovação, tendo em vista o interesse público e os benefícios que sua implementação poderá proporcionar ao Município e à sua população.

Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste, 29 de outubro de 2026.

PEDRO DE SENZI NETO
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
Vicente Aparecido Romero
Presidente da Câmara de Vereadores
Estrela d'Oeste/SP.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011/2026.

"Dispõe Sobre Programa De Regularização Fundiária Urbana (REURB), do Município de Estrela D' Oeste, e dá outras providências".

PEDRO DE SENZI NETO, Prefeito do Município de Estrela d'Oeste, Estado de São Paulo, etc., no uso de suas atribuições legais apresenta o seguinte Projeto de Lei Complementar:

Artigo 1º- A Regularização Fundiária Urbana (REURB) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos, informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§1°. Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram se:

I - regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social (REURB-S) ou de interesse específico (REURB-E), que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II - REURB de Interesse Social (REURB -S): regularização fundiária de interesse social visa a regularização fundiária de imóveis, documentalmente irregulares, ocupados, predominantemente por população de baixa renda quando se enquadrar nos critérios estabelecidos no art. 13, inciso I da Lei Federal n° 13.465 de11/07/2017;

III- regularização fundiária de interesse específico (REURB -E): a regularização fundiária de imóveis documentalmente irregulares ocupados ou não na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV- ocupação irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis;

V - projeto de regularização fundiária: urbanização de ocupação irregular, promovendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

§2º. A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, que a ocupação estava consolidada nos termos do art. 9°§ 2°da Lei Federal n° 13.465 de

11/07/2017, na data da publicação desta Lei.

Artigo 2º- A Regularização Imobiliária no Município de Estrela D' Oeste observará os seguintes princípios:

I - Ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - Efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;

III - Articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

IV - Participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

V- Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação.

CAPÍTULO II
DAS MODALIDADES DE REURB
Seção I

Da Regularização Fundiária/Imobiliária de Interesse Social (REURB -S)

Artigo 3º- A Regularização Fundiária de Interesse Social REURB -S é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos seguintes casos:

I- Ocupação da área de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos 05 (cinco) anos, possuir renda familiar de até 03 (três) salários mínimos nacionais, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

II - Núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei Federal;

III - O imóvel esteja localizado em área considerada Perímetro Urbano do Município;

IV- Áreas pertencentes ao Patrimônio Público do Município, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§1º. A regularização de interesse social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, assessorada pela Diretoria de Habitação, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§2º. Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o inciso I, do art. 3° desta Lei, podendo ser demonstrado inclusive por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

§3º. Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, nos termos da legislação federal, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura essencial caberá ao Poder Público Municipal.

§4º. Será isenta de custas e de emolumentos a primeira averbação de construção residencial até 70m2 (setenta metros quadrados), desde que o beneficiário apresente projeto desenvolvido por profissional habilitado com laudo de habitabilidade, conforme dispõe a Lei Federal n° 13.465/17 de Regularização Fundiária, aprovado por órgão devidamente habilitado.

Seção II
Da Regularização Fundiária de Interesse Específico - REURB -E

Artigo 4º- A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se enquadram nos requisitos elencados no artigo 3° desta Lei Complementar.

Artigo 5º- A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e aprovação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, sendo processadas nos termos da presente lei e alterações posteriores por decreto.

§1º. Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não haverá a isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente à implantação das obras de infraestrutura e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, é de responsabilidade dos beneficiários ou responsáveis pela implantação do núcleo, sendo que implantação das obras de infraestrutura poderá ser compartilhada com o Poder Público.

I - também serão responsáveis pelas despesas que houver durante o procedimento administrativo municipal, além de obrigarem-se às suas despensas a apresentarem os documentos que lhes forem solicitados.

Artigo 6º- Na regularização fundiária de interesse específico onde abranja partes de Áreas de Preservação Permanente, ou Área de Preservação de Mananciais a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do estudo técnico apresentado pelo interessado, que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive com emissão de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) para as áreas que estejam com degradação.

Artigo 7º- Na regularização fundiária de interesse específico onde todas as obras civis, faltantes de infraestrutura básicas; e apontadas pela equipe técnicas da prefeitura municipal; o empreendedor e ou requerente deste empreendimento; deverá fazer um cronograma físico financeiro; de execução das obras faltantes; por um período mínimo de até 4,0 anos; e máximo de 6,0anos; registrado em cartório; com os respectivos termos de garantias destas obras orçadas; pois; se o mesmo não executar; será ou serão responsáveis civil e criminalmente pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO III
Seção I
Dos Legitimados a promover a Regularização Fundiária/Imobiliária

Artigo 7º- Respeitadas legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, a regularização fundiária de que trata a presente lei poderá ser promovida pelo Município diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, pelos interessados no caso da REURB -E, ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos objetivando a pesquisa e desenvolvimento, mediante a indicação da necessidade apontada pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, como também por hipossuficientes;

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente;

II-proprietários, loteadores ou incorporadores;

III - Defensoria Pública, em nome dos beneficiários.

CAPÍTULO IV
Seção I
Do Fluxograma relativo ao trâmite do processo da REURB

Artigo 8º- A Regularização Fundiária do Município de Estrela D'Oeste deverá ser dividida administrativamente em:

I - Identificação de Áreas de Interesse para Regularização Fundiária do Município identificando e delimitando:

a) Áreas da União;

b) Áreas do Estado;

c) Áreas particulares;

d) Áreas do Município e logradouros públicos;

e) Áreas de APP, Manancial e as consideradas de alto risco;

f) Áreas das Zonas Especiais de Interesse Social.

II - Instauração pela Secretaria competente de processo administrativo individualizado que deverá possuir obrigatoriamente:

a) boletim de Informação Cadastral;

b) planta e memorial descritivo do imóvel;

c) cópias dos documentos de qualificação dos possuidores;

d) documento comprobatório da aquisição dos direitos de posse sobre o imóvel;

e) ou declaração firmada pelos possuidores com testemunhos idôneos de que exercem a posse por si e seus antecessores, comprovante de endereço e comprovante de inscrição cadastral do imóvel na Prefeitura.

Seção II
Da Documentação Necessária

Artigo 9º- A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:

I - pedido instruído com cópia da matrícula da área onde está ocorrendo à intervenção visando à regularização, se houver;

II - cópia da capa do carnê de IPTU, se houver, bem como cópia dos Títulos, ou outro documento de aquisição;

III - cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, quando necessário;

IV - comprovantes de endereço, na forma da lei;

V- termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VI - comprovantes de renda;

VII - plantas topográficas, com ART ou RRT, e memorial

Artigo 10º- Fica a Comissão Municipal de Regularização Fundiária autorizada a solicitar documentação complementar, se necessário.

Seção III
Do Projeto de Regularização Fundiária

Artigo 11º- O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos

ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso, conforme o estabelecido na Lei n° 13.465, de 1 1 de julho de 2017 e sua regulamentação;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso, conforme o estabelecido na Lei n° 13.465, de 1 1 de julho de 2017 e sua regulamentação;

IX- cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Artigo 12º- Para fins de regularização fundiária urbana, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos pelas legislações correlatas, bem como outros previstos na lei federal de regularização fundiária, que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano, assim especificados, dentre outros:

I - Concessão de Direito Real de Uso;

II - Concessão de Uso especial para fins de moradia;

III - Doação onerosa ou gratuita;

IV - Compra e venda;

V - Permuta;

VI - Legitimação Fundiária;

VII- Legitimação de Posse.

§1º. A emissão dos títulos pelo Poder Público, será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana no contexto do procedimento de regularização fundiária sustentável municipal, observada a característica de cada ocupação, das áreas ocupadas, seus beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse.

§2º. Poderá após autorização legislativa, dar-se a cessão onerosa ou gratuita de área

pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local.

§3º. Embora a presente lei trate em especial de regularização fundiária sustentável de imóveis ocupadas predominantemente para fins de moradia, poderão ser regularizados outros usos, privados, não residenciais, que serão enquadrados na modalidade de REURB- E, bem como outros usos que prestem serviços relevantes ao Município, cujos critérios serão previstos por Decreto regulamentador.

CAPÍTULO V
Seção I
Da Comissão Municipal de Regularização Fundiária

Artigo 13º- O processo administrativo será instaurado e acompanhado por uma Comissão Municipal, composta por membros do Executivo, Legislativo e Órgãos de Classe, tecnicamente capacitados, com titulares e suplentes num total de 7 (sete), com publicação na impressa oficial por Ato do Executivo Municipal, representando os órgãos:

I – Secretaria Municipal de Assistência Social;

II - Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Meio Ambiente;

III - Procuradoria Jurídica Municipal;

IV- Departamento de Engenharia;

VI - Entidade de Classe, Associação de Engenheiros e Arquitetos devidamente constituída no município, ou pela Ordem dos Advogados do Brasil Subseção local.

§1º. A Comissão será regida por Regulamento Interno e será presidida por membro do Executivo, pelo cunho da presente lei, e os demais membros da comissão serão votados entre si.

§2º. As necessidades materiais, físicas e humanas necessárias para o adequado desenvolvimento das Etapas do processo de Regularização Fundiária do Município de Estrela D'Oeste serão definidas pela Comissão descrita no caput, seguindo o regramento de aquisição e realocação na esfera pública, buscando não onerar a administração.

§3º. Os membros da Comissão, nomeados por Ato do Executivo Municipal, poderão receber Gratificação pela função.

Artigo 14º- A Comissão tem autonomia para solicitar documentação complementar não constante da presente lei desde que tenha o claro objetivo de trazer maior transparência e segurança jurídica ao projeto de regularização fundiária.

§1º. Excepcionalmente a Comissão poderá exigir adequações urbanísticas, ambientais bem como compensações legais, desde que baseado em parecer técnico das Coordenadorias de Planejamento Urbano, Obras, Meio Ambiente e de Assuntos Jurídicos do Município.

§2º. Quando o disposto neste artigo for implementado, a Comissão lavrará termo sumulando-o como precedente normativo, conferindo-lhe numeração em sequência cronológica, diante dos quais se orientará para casos semelhantes.

§3º. Os prazos máximos para análise e manifestação das Coordenadorias não poderão ultrapassar de 60 dias, para cada uma, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, com justificativa técnica ou legal.

Artigo 15º- Na análise do processo de regularização fundiária/imobiliária devem ser considerados os aspectos físico-ambiental, jurídico legal e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as propostas de intervenção, alternativas de soluções para o atendimento das demandas por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e estimativa preliminar de custos.

§1º. Eventuais alterações propostas com a participação dos interessados em todas as etapas, quer individual ou coletivamente, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária encaminhará parecer com as propostas ao Chefe do Poder Executivo, que após análise, deverá encaminhar para a Câmara Municipal para autorização legislativa.

§2º. Na hipótese do projeto de regularização fundiária imobiliária, estar em consonância com a atual legislação, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária/Imobiliária, irá expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), que devidamente assinada pelo Chefe do Executivo ou responsável pela pasta, ou quem ele indicar, constará a descrição das unidades imobiliárias, dos beneficiários, das áreas públicas e das intervenções eventualmente necessárias, bem como o cronograma de obras e termo de compromisso para execução do cronograma quando tratar-se de REURBS-S.

§3º. Na REURB- E, o custeio para o desenvolvimento dos estudos e projetos necessários à regularização, bem como a implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, serão de responsabilidade dos responsáveis pela implantação do núcleo, ou beneficiários, ou titulares de domínio da área ocupada pelo núcleo informal, que deverão assinar o termo de compromisso para execução do cronograma de obras e serviços.

CAPÍTULO VI
Seção I
Da Arrecadação dos Imóveis Abandonados

Artigo 16º- Os imóveis urbanos privados abandonados por seus proprietários, estarão sujeitos à arrecadação pelo Município, na condição de bem vago nos termos da Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. O procedimento obedecerá ao rito previsto na Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto de regulamentação, podendo correr em apenso ao procedimento de Regularização Fundiária, quando estiver inserido no respectivo projeto e que a Comissão Municipal de Regularização Fundiária considerar indispensável à medida.

CAPÍTULO VII
Seção I
Da titulação de Posse

Artigo 17º- A titulação dos imóveis será realizada, após autorização legislativa, por Ato do Poder Executivo com parecer final da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Artigo 18º- É de responsabilidade do Poder Executivo Municipal o encaminhamento de toda documentação e do projeto de regularização aprovado ao Oficial de Registro de Imóveis para registro da REURB e averbação em matrícula.

CAPÍTULO VIII
Seção I
Das disposições finais e transitórias

Artigo 19º - As importâncias eventualmente despendidas pelo Município para a execução dos procedimentos de regularização fundiária sustentável de cunho específico, bem como as despesas realizadas em áreas particulares, onde se preveja concomitância de interesse

social, se as obras necessárias forem executadas pela administração pública, os ônus poderão ser compartilhados à título de contribuição de melhoria.

§1º. Os valores previstos no caput deste artigo serão apurados pelos órgãos ou empresa responsáveis pela execução dos serviços e encaminhados à Comissão Municipal de Regularização Fundiária, que encaminhará as informações à Secretaria Municipal de Fazenda, para notificação do devedor para o pagamento e, se necessário, inscrição em dívida ativa e posterior cobrança judicial, nos termos da legislação vigente.

§2º. Todos os valores arrecadados em decorrência de Convênio com o Estado de São Paulo através do Programa Cidade Legal serão revertidos para o projeto de REURBS-S e demais melhorias urbanísticas e ambientais, na forma da presente lei.

Artigo 20º- Nos procedimentos de regularização fundiária sustentável de áreas que incidam sobre Área de Preservação Permanente- APP, e Área de Proteção de Mananciais- APM, deverá ser garantida a melhoria das condições sócio ambientais.

Artigo 21º- Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da lei.

Artigo 22º- As disposições da Lei n° 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), não se aplicam à REURB-S, exceto quanto às responsabilidades dos Loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos artigos 50, 51 e 52 da referida Lei.

Artigo 23º- Serão regularizadas, na forma da Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017 e desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Artigo 24º- O executivo municipal poderá notificar os titulares de domínio ou responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação desta Lei Complementar, para que no prazo de 90 dias protocolem junto à Prefeitura Municipal, o pedido da REURB- E acompanhado de toda documentação e projetos necessários, visando sua análise e aprovação.

Artigo 25º- Para fins de atendimento à Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto de regulamentação, o executivo municipal deverá se utilizar do disposto nos arts. 37, 38, 39, 40, caput 1° ao 4° 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quando constatado a implantação de núcleo urbano informal.

Artigo 26º- Para fins da REURB, o executivo municipal poderá além do disposto nesta Lei Complementar, se utilizar das normas, procedimentos e instrumentos previstos na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto de regulamentação.

Artigo 27º- O Poder Executivo regulamentará a presente Lei Complementar no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data da sua publicação.

Artigo 28º- As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta dos orçamentos então vigentes, suplementadas se necessário for.

Artigo 29º- Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste, 28 de outubro de 2026.

PEDRO DE SENZI NETO
PREFEITO MUNICIPAL