

Exmo. Sr.

Presidente Thiago Felipe de Almeida

Presidente da Câmara Municipal de Nova Lima

O vereador, que está subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o seguinte:

Projeto de Lei Complementar nº: 2.618 / 2025

AUTORIZA A PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA a DISPOR SOBRE a POLITICA MUNICIPAL de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA HUMANIZADA e SUSTENTÁVEL no MUNICÍPIO de NOVA LIMA e dá OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Vereador, que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o seguinte:

A Câmara Municipal de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais, APROVA:

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E PRINCÍPIOS

Art. 1º - Esta Lei Complementar estabelece a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana Humanizada e Sustentável no Município de Nova Lima, abrangendo as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à integração dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial, à titulação de seus ocupantes, à promoção da justiça social e ao desenvolvimento urbano equitativo e sustentável.

Art. 2º – A REURB, em suas modalidades de Interesse Social (REURB-S) e de Interesse Específico (REURB-E), poderá ser conduzida

observando, além dos preceitos da Constituição Federal e da Lei Federal nº 13.465/2017, os seguintes princípios e diretrizes fundamentais:

I- Dignidade da Pessoa Humana e Direito Social à Moradia Digna: Priorização da segurança da posse e do acesso a serviços e infraestrutura essenciais, como garantia de condições de vida adequadas e do pleno exercício da cidadania.

II- Função Social da Propriedade e da Cidade: Efetivação do ordenamento territorial e urbano, assegurando que o solo e a propriedade cumpram sua função socioambiental em benefício da coletividade.

III- Humanização e Desburocratização dos Procedimentos: Simplificação e transparência dos processos administrativos, redução de entraves burocráticos e eliminação de custos desnecessários, especialmente para a população de baixa renda.

IV- Participação social e Controle Comunitário: Fomento e garantia da participação ativa, informada e transparente dos moradores, associações e demais interessados em todas as etapas do processo de regularização, fortalecendo o diálogo e a construção coletiva das soluções.

V- Sustentabilidade Integrada: Promoção do equilíbrio ambiental, social e econômico, com a adoção de soluções que garantam a proteção dos ecossistemas, a resiliência urbana e o desenvolvimento local duradouro.

VI- Prioridade à Permanência: Estímulo à manutenção das famílias em seus locais de moradia, resguardando laços comunitários e redes de apoio.

VII- Equidade e Inclusão: Reconhecimento e enfrentamento das desigualdades fundiárias e sociais, com ações afirmativas para grupos vulneráveis, incluindo a titulação preferencial em nome da mulher.

VIII- Articulação Intersetorial: Integração das ações de regularização fundiária com outras políticas públicas municipais, como habitação, saneamento, meio ambiente, saúde, educação, mobilidade e desenvolvimento econômico.

IX- Transparência e Acessibilidade da Informação: Disponibilização de informações claras, acessíveis e compreensíveis sobre os procedimentos, direitos e deveres dos envolvidos.

CAPÍTULO II – DIRETRIZES E INSTRUMENTOS

Art. 3º – A Política de Regularização Fundiária Urbana Humanizada e Sustentável será implementada por meio das seguintes diretrizes:

- I- Planejamento integrado e multidisciplinar, com equipes técnicas qualificadas e sensíveis às realidades locais.
- II- Articulação permanente com as esferas federal e estadual, buscando recursos e apoio técnico para a execução dos programas de REURB-HS.
- III- Utilização de tecnologias inovadoras para o levantamento de dados, diagnóstico, monitoramento e gestão da informação territorial, assegurando precisão e agilidade.
- IV- Estímulo à criação e fortalecimento de cooperativas e associações para a gestão e manutenção das áreas regularizadas e para a promoção de ações de autogestão e melhoria habitacional.
- V- Priorização de áreas com maior vulnerabilidade social, risco ambiental e carência de infraestrutura, considerando critérios de adensamento populacional e condições socioeconômicas.
- VI- Promoção de programas de educação ambiental e sanitária nas comunidades, visando a sustentabilidade e a corresponsabilidade na manutenção da infraestrutura e dos serviços.

Art. 4º – Para a consecução dos objetivos desta Lei, o Município poderá utilizar, de forma combinada ou isolada, os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos, além de outros previstos em legislação específica:

- I- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), com definição de parâmetros urbanísticos e fundiários flexíveis e adequados à realidade das ocupações informais.
- II- Transferência do Direito de Construir (TDC).
- III- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), com destinação prioritária dos recursos para o Fundo Municipal de Regularização Fundiária e Habitação de Interesse Social.
- IV- Consórcio Imobiliário.
- V- Usucapião Administrativo e judicial.
- VI- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) e Concessão de Direito Real de Uso (CDRU).
- VII- Legitimação de Posse e Legitimação Fundiária.

VIII- Assistência Técnica Gratuita para famílias de baixa renda, desde o diagnóstico até a titulação e acompanhamento pós-regularização.

IX- Fundo Municipal de Regularização Fundiária e Habitação de Interesse Social, com fontes de recursos diversificadas, incluindo parte da arrecadação de tributos provenientes da própria regularização.

X- Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) e Termo de Compromisso (TC) para regularização de situações específicas.

XI- Convênios e parcerias com entidades da sociedade civil, universidades, órgãos públicos e iniciativa privada para a execução de projetos e programas de REURB-HS.

CAPÍTULO III – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S)

Art. 5º – A REURB-S será aplicada em núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal, e que atendam aos critérios estabelecidos nesta Lei e na legislação federal.

§ 1º - Para fins de enquadramento na REURB-S, será considerada de baixa renda a família com renda familiar mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, ou outro valor que venha a ser estabelecido em legislação federal ou municipal específica, visando ampliar o acesso ao programa.

§ 2º - A REURB-S será gratuita para os seus beneficiários, sendo os custos de responsabilidade do Poder Público municipal, incluindo taxas, emolumentos cartorários e custeio de projetos e obras de infraestrutura essencial.

§ 3º - Nos casos de Reurb-S em áreas públicas, o registro do Projeto de Regularização Fundiária e a constituição dos direitos reais em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único.

Art. 6º – O processo de REURB-S será composto pelas seguintes etapas, a serem conduzidas de forma ágil e desburocratizada:

I- Requerimento ou Instauração de Ofício: O processo poderá ser iniciado por requerimento dos beneficiários, por suas associações, pela Defensoria Pública, pelo Ministério Público, ou de ofício pelo Município, conforme o disposto na Lei Federal nº 13.465/2017.

II- Diagnóstico Socioambiental e Urbanístico Participativo: Levantamento detalhado da realidade da área a ser regularizada, com a utilização de metodologias participativas (ex: cartografia social) para identificar as demandas e potencialidades da comunidade, bem como as desconformidades urbanísticas e ambientais.

III- Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF): Deverá ser simplificado para a REURB-S, contendo, no mínimo, os requisitos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017 e em seu decreto regulamentador.

IV- Aprovação do PRF: Pelos órgãos competentes do Município, com ampla divulgação e consulta à comunidade.

V- Execução de Obras e Serviços: Implantação da infraestrutura essencial (saneamento, drenagem, energia, vias), equipamentos comunitários e melhorias habitacionais, podendo ocorrer antes, durante ou após a titulação.

VI- Titulação dos Ocupantes: Emissão dos títulos de domínio ou concessão de uso, preferencialmente em nome da mulher, garantindo a segurança jurídica da posse.

VII- Registro do Parcelamento e da Titulação: No Cartório de Registro de Imóveis, com dispensa de custas e emolumentos para os beneficiários.

Art. 7º – O Município concederá os seguintes incentivos fiscais e urbanísticos para a REURB-S:

I- Isenção de taxas e emolumentos municipais relacionados ao processo de regularização.

II- Redução da alíquota do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para a primeira transmissão decorrente da regularização.

III- Flexibilização dos parâmetros urbanísticos e edílios, desde que não comprometam a segurança, a salubridade e a qualidade de vida da população e sejam compatíveis com o planejamento urbano.

CAPÍTULO IV – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E)

Art. 8º – A REURB-E será aplicada em núcleos urbanos informais que não se enquadrem nos critérios da REURB-S, mas que apresentem relevância social, econômica ou ambiental para o Município.

Art. 9º – O processo de REURB-E será similar ao da REURB-S, mas poderá ser adaptado às características específicas de cada caso, conforme regulamentação.

Art. 10 – O Município poderá exigir contrapartidas dos interessados na REURB-E, as quais deverão ser proporcionais ao benefício gerado e preferencialmente destinadas a investimentos em infraestrutura e serviços em áreas de REURB-S ou Habitação de Interesse Social, tais como:

- I- Doação de áreas para equipamentos públicos ou áreas verdes.
- II- Execução ou custeio de obras e serviços de interesse da coletividade.
- III- Pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).
- IV- Implementação de medidas de compensação ambiental ou urbanística.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 11 – O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação, compatibilizando os atos normativos infralegais existentes (Decretos e Portarias) às novas disposições.

Art. 12 – Serão convalidados os atos administrativos e os procedimentos de REURB iniciados antes da publicação desta Lei, desde que adequados aos seus princípios e diretrizes e às disposições da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 13 – Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 3.091, de 26 de dezembro de 2023.

Art. 14 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Lima, 08 de agosto de 2025.

JUSTIFICATIVA

A presente proposição legislativa emerge de uma profunda convicção sobre o papel transformador da regularização fundiária para a construção de uma Nova Lima mais justa, inclusiva e digna. A Lei Complementar nº 2495/2015, embora tenha sido um marco em seu tempo, encontra-se hoje desatualizada diante dos avanços legislativos e das novas compreensões sobre o direito à cidade e à moradia. Faz-se urgente a substituição de um arcabouço normativo que já não atende plenamente às complexas demandas da realidade local, especialmente no que tange à crescente informalidade urbana e à desigualdade na distribuição de terras e renda em nosso Município.

Este Projeto de Lei Complementar não se limita a replicar a legislação federal (Lei nº 13.465/2017), mas busca ir além, estabelecendo uma Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana Humanizada e Sustentável (REURB-HS). A inspiração para esta abordagem provém de experiências bem-sucedidas em outras cidades brasileiras, como Belém, que demonstram o potencial da REURB como ferramenta de transformação social e econômica, beneficiando milhares de famílias.

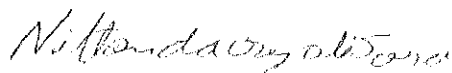
A centralidade da dignidade da pessoa humana e o direito à moradia digna são os pilares inegociáveis desta proposta. Reconhecemos que a moradia não é apenas um teto, mas o alicerce para a vida em comunidade, o acesso a serviços essenciais, a segurança jurídica e o empoderamento de indivíduos e famílias. Ao garantir o título de propriedade, devolvemos a essas pessoas a segurança e a capacidade de planejar seu futuro, contribuindo para a valorização de seus imóveis e abrindo portas para o acesso a crédito e a melhores condições de vida.

A proposta visa desburocratizar e simplificar os procedimentos, um dos grandes desafios da regularização fundiária no Brasil. É inadmissível que

a complexidade dos trâmites impeça que famílias vulneráveis acessem um direito fundamental. Por isso, esta Lei busca flexibilizar requisitos e eliminar entraves, tornando o processo mais acessível e ágil, especialmente para a REURB de Interesse Social (REURB-S), que terá tratamento diferenciado e gratuito para os beneficiários.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres colegas vereadores para a aprovação desta importante proposição legislativa. Ela representa um avanço significativo na política urbana de Nova Lima, consolidando um compromisso com a justiça social, a sustentabilidade e, acima de tudo, com a dignidade de cada cidadão, independentemente de sua renda ou origem. É um passo fundamental para transformar Nova Lima em uma cidade mais humana, igualitária e próspera para todos.

Nova Lima, 08 de agosto de 2025.



NILTON DA CRUZ OLIVEIRA