



**MENSAGEM Nº. 008 /2025.**

Câmara Municipal de Capistrano/CE

Protocolo \_\_\_\_\_

Em 26/03/25 As 12:47

Sr. Presidente,

Senhoras Vereadoras e

Senhores vereadores,

  
\_\_\_\_\_  
Funcionário

Em princípio, é imperioso mencionar que a Regularização Fundiária Urbana – REURB é regulamentada pela Lei Federal nº 13.465/2017 e dispõe de instrumentos destinados a identificar os núcleos urbanos informais e consolidados, e, sobre eles, aplicar medidas urbanísticas, ambientais, sociais, e ainda, proceder a titulação de seus ocupantes.

É sabido que o direito à moradia, consagrado como direito social dentro da nossa Constituição Federal e concebido como pressuposto do princípio da dignidade da pessoa humana, consoante asseverado pela Declaração Universal dos Direitos Humanos, e de per se, um direito fundamental inerente à manutenção da vida, passou a ganhar novos contornos com a Regularização Fundiária Urbana (REURB), instituída com o advento da lei supramencionada.

Assim, referida Lei, dispõe em seu artigo 9º que, "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".

Pela simples análise do artigo supramencionado, pode-se depreender que levou-se em consideração o fato de que, a despeito de os ocupantes possuírem moradia e estarem exercendo a sua posse, não detêm o título de propriedade, e que somente a sua incorporação através dos instrumentos jurídicos, traz a inclusão

desses núcleos humanos ao ordenamento territorial urbano, possibilitando a titulação de propriedade urbana e, por via de consequência, a dignidade da pessoa humana.

Destaque-se assim que, a regularização fundiária de interesse social (REURB-S), se aplica, portanto, aos núcleos urbanos informais e a sua característica significativa é a "população de baixa renda", tendo em vista as isenções e particularidades deste tipo de regularização. Por outro lado, a regularização urbana de interesse específico (REURB-E), é admitida apenas para os núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata da REURB-S.

Diante de tudo que se evidenciou, não restam dúvidas de que a regularização fundiária consiste em um dos meios mais importante para se garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e o direito à cidades que se revelem sustentáveis, democráticas na mais pura acepção do termo e justas quando se trata do seu aspecto social.

Na certeza da atenção dos insignes vereadores e vereadoras da presente matéria, suplicamos pela aprovação imediata, ao passo em que reiteramos votos de elevada estima e subida consideração.

É o que se justifica,

**Paço da Prefeitura Municipal de Capistrano/CE, aos 26 de março de 2025.**

CLAUDIO BEZERRA  
SARAIVA:22974024300

Assinado de forma digital por  
CLAUDIO BEZERRA  
SARAIVA:22974024300  
Dados: 2025.03.26 08:52:40 -03'00'

**Claudio Bezerra Saraiva**  
Prefeito Municipal

**PROJETO DE LEI Nº 008, DE 26 DE MARÇO DE 2025**

**EMENTA: “INSTITUI NO MUNICÍPIO DE CAPISTRANO A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) DE QUE TRATA A LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

O Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Capistrano, **Sr. Claudio Bezerra Saraiva**, no uso de suas atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara **APROVOU** e eu **SANCIONO** e **PROMULGO** a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica instituída no Município de Capistrano a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) de que trata a Lei Federal nº 13.465/2017, 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 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e do Decreto Federal nº 9.597/2018, das demais normas federais, estaduais ou municipais aplicáveis e dos Decretos Municipais regulamentadores.

Art. 2º. Além dos objetivos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017, 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, 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 3 (três) salários;

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 mulher como responsável pelo núcleo familiar;

III – possuir pessoa com qualquer tipo de deficiência;

IV – possuir idoso como responsável do núcleo familiar ou como cônjuge/companheiro ou como dependente;

V – apresentar fragilidade ou rompimento dos vínculos familiares.

Art. 4º. Para fins de Reurb o município poderá dispensar exigências relativas ao percentual e as dimensões dos lotes destinados a uso público ou ao tamanho mínimo dos lotes e vias existentes, assim como outros parâmetros urbanísticos e edifícios previstos na legislação urbanística municipal, mediante compensações urbanísticas a serem previstas no projeto de regularização fundiária e em termo de compromisso.

Art. 5º. Os procedimentos previstos nesta lei devem ser objeto de controle social, garantida a participação da comunidade, movimentos sociais e entidades da sociedade civil organizada durante o processo da Reurb, além de dar publicidade e garantir o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidas.

Art. 6º. 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. 7º. 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. 8º. 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 de 11 de julho de 2017 e seu Decreto regulamentador, bem como em Decreto que regulamentar a presente lei.

Art. 9º. Na Reurb-S, comprovada a deficiência técnica e ou financeira para implantação da infraestrutura essencial prevista no art. 36, § 1º da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, o Município poderá 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. 10. 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. 11. Para aplicação da Lei 13.465/2017 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. 12. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta da dotação orçamentária constante de seu orçamento vigente.

Art. 13. Os valores correspondentes a cobrança do Imposto de Transação de Bens e Imóveis deverá se dar pelo valor do lote sem contar qualquer construção que exista sobre o mesmo, tendo em vista que a regularização se dará sobre o terreno.

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

**Paço da Prefeitura Municipal de Capistrano, aos 26 de março de 2025.**

CLAUDIO BEZERRA  
SARAIVA:22974024300

Assinado de forma digital por CLAUDIO  
BEZERRA SARAIVA:22974024300  
Dados: 2025.03.26 08:53:10 -03'00'

**Claudio Bezerra Saraiva**

Prefeito Municipal