



LEI COMPLEMENTAR Nº 358

de 29 de outubro de 2025

**Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb -
instituída pela Lei nº 13.465, de 11 de junho de 2017, no âmbito
do Município de Corumbá e dá outras providências.**

*O PREFEITO DE CORUMBÁ faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu
sanciono a seguinte Lei Complementar:*

CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 1º Ficam estabelecidas, no âmbito do Município de Corumbá, normas complementares, critérios e procedimentos administrativos para a aplicação das normas gerais e dos procedimentos relativos à regularização fundiária urbana - Reurb-S ou Reurb -E, prevista na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

§ 1º A regularização fundiária urbana no Município de Corumbá consiste em um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos, assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, com objetivo de garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 2º A regularização promovida por meio do instituto jurídico de legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

§ 3º Admite-se a aplicação da regularização fundiária urbana, nas modalidades Reurb-S e Reurb-E, para imóveis individuais, desde que possuam infraestrutura essencial conforme o § 1º, do art. 36, da Lei Federal nº 13.465/2017 e estejam inseridos em núcleo urbano, núcleo urbano informal ou núcleo urbano informal consolidado, assim definido pelo Município de Corumbá.

§ 4º O Município de Corumbá poderá adotar a regularização fundiária urbana como instrumento de titulação de imóveis desde que estejam enquadrados nos incisos I, II e III do art. 11, da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 5º No âmbito da Reurb-E de imóveis públicos pertencentes ao Município de Corumbá ou às suas entidades vinculadas, quando forem titulares do domínio, fica autorizada a concessão do direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por

meio da legitimação fundiária.

§ 6º Os imóveis, que se enquadram no § 5º, que tenham sido objeto de financiamento ou de investimento social com retorno, e estiverem quitados, serão dispensados do pagamento descrito no art. 11 desta Lei.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I

Do Requerimento para a Regularização Fundiária

Art. 2º Os requerimentos para a instauração de processo de regularização fundiária urbana - Reurb, de iniciativa particular, deverão ser protocolados, no protocolo geral do Município de Corumbá, através de requerimento formal à Agência Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - AMHARC, que providenciará a abertura de processo administrativo e, após análise da documentação apresentada, remeterá o pedido para apreciação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, que verificará tecnicamente a viabilidade para a regularização fundiária proposta.

§ 1º Para os imóveis com matrículas individualizadas, o requerimento mencionado no caput deverá ser acompanhado de cópia atualizada da matrícula imobiliária onde as unidades imobiliárias encontram-se inseridas, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º Para núcleos urbanos ou assentamentos irregulares, que não possuem matrículas individualizadas, o requerimento mencionado no caput deverá ser acompanhado da(s) matrícula(s) ou transcrição(ões) da área e as seguintes peças técnicas:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou 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;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

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; e

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

§ 3º *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 ao uso público, quando for o caso.*

§ 4º *O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:*

I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes ou projetadas;

II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios

públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - as áreas já usucapidas, se houver;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município; e

X - a apresentação dos documentos indicados no art. 4º desta Lei.

§ 5º *Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:*

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§ 6º *A Comissão de Regularização Fundiária fica autorizada a solicitar documentação complementar do requerente para melhor análise do pedido, caso necessário.*

Art. 3º *O pedido de regularização fundiária poderá ser realizado pelos legitimados elencados no artigo 14 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, observadas, também, as disposições deste instrumento, instruído com o requerimento e documentos previstos no art. 2º, caput e § 1º, § 2º e § 3º desta lei.*

Art. 4º *Independentemente da modalidade de Reurb, para a sua classificação, além do requerimento e documentos listados no art. 2º desta Lei, será exigida a apresentação de documentos comprobatórios para a definição da modalidade aplicável ao(s) requerente(s).*

§ 1º *Juntamente ao requerimento, deverão ser apresentados os seguintes documentos dos beneficiários do(s) imóvel(is) objeto da regularização*

fundiária:

I - RG e CPF;

II - Comprovante do estado civil;

III - Comprovante de residência;

IV - Comprovante de posse do imóvel;

V - Comprovante de renda.

§ 2º *A comprovação de residência e de posse poderá ser feita por meio da apresentação de contratos de compra e venda, recibos, carnês de IPTU, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços públicos, declarações emitidas por instituição de ensino ou unidade de saúde, entre outros documentos.*

§ 3º *A renda poderá ser comprovada através da cópia da folha de pagamento, comprovante de recebimento de aposentadoria ou pensão, registro em carteira de trabalho ou contrato de trabalho, declaração de imposto de renda, ou, ainda, por meio de Declaração de Rendimentos, na hipótese de não possuir vínculo empregatício formal, autônomo ou não possuir renda alguma.*

Art. 5º *O Município de Corumbá terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do protocolo, para analisar o pedido de regularização fundiária, classificar e fixar uma das modalidades de Reurb aplicável e decidir pelo deferimento ou indeferimento de sua instauração.*

§ 1º *Na hipótese de indeferimento do pedido de instauração da Reurb, a Comissão de Regularização Fundiária indicará as possíveis medidas a serem adotadas com vistas à reformulação do requerimento ou para a realização de novo pedido.*

§ 2º *Sendo deferido o pedido de instauração da Reurb, se necessário, será exigido ao requerente, a complementação da documentação para o prosseguimento do processo, conforme disposto nesta lei.*

§ 3º *Para os beneficiários enquadrados como Reurb-E, será exigido o pagamento da taxa administrativa prevista no parágrafo único do art. 10,*

e se for o caso, taxa indenizatória prevista no art. 11, ambos desta Lei.

§ 4º O prazo indicado no caput poderá ser prorrogado por igual período, pela Comissão, mediante justificativa fundamentada.

§ 5º O Município de Corumbá dará publicidade da decisão de que trata o caput deste artigo.

Art. 6º A regularização fundiária poderá ser instaurada, de ofício, pelo Município de Corumbá.

Seção II

Das Modalidades de Regularização Fundiária

Art. 7º Nos termos do art. 13, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Reurb é compreendida em duas modalidades, a Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S e a Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E, sendo adotadas as seguintes definições:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população predominantemente de baixa renda, cujo limite de renda bruta familiar não exceda a 05 (cinco) salários-mínimos nacional e não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural.

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.

Parágrafo único. *Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano regularizado.*

Art. 8º No mesmo núcleo urbano informal poderão existir as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E, conforme prevê o art. 5º, § 4º, do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

§ 1º A classificação da modalidade visa à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 2º A classificação da modalidade de regularização fundiária será definida pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária quando da análise e processamento do requerimento de Reurb.

Art. 9º Na Reurb-S caberá ao Município de Corumbá elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação de infraestrutura essencial, se necessário, isentando os beneficiários das taxas municipais descritas no parágrafo único do art. 10 e do art. 11 desta lei; na Reurb-E, a regularização fundiária será realizada e custeada integralmente por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Parágrafo único. Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver declarado interesse público, o Município de Corumbá poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da infraestrutura essencial, com posterior cobrança de seus beneficiários.

Art. 10. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias de usos não residenciais poderá ser feita por meio da Reurb-E, conforme § 6º, do art. 5º, do Decreto nº 9.310/18.

Parágrafo único. Tratando-se de Reurb-E, em áreas públicas ou privadas, será cobrada taxa administrativa no valor correspondente à R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), que deverá ser paga pelo requerente, após a aprovação do processo, pela Comissão, e o comprovante juntado aos demais documentos que instruirão o processo de regularização.

Art. 11. Na Reurb-E, promovida sobre bem público na qual a posse esteja consolidada, de forma direta ou por transmissão inter vivos ou causa mortis, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento, pelo beneficiário, de taxa

indenizatória para regularização da unidade imobiliária, de cunho não tributário, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, calculado com base na planta de valores para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Parágrafo único. *Nas hipóteses de parcelamento da taxa indenizatória a que se refere o caput, o prosseguimento do processo dar-se-á após a apresentação das parcelas quitadas.*

Seção III

Da aprovação da Reurb

Art. 12. *O procedimento administrativo da Reurb no Município de Corumbá será regido obedecendo às fases estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, assim definidas:*

I - requerimento dos legitimados ou decisão de ofício pela Administração Pública Municipal para a instauração da REURB;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e,

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 13. *A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:*

I - na hipótese prevista no art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017; e

II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente;

III - na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis.

Art. 14. *Deferido o requerimento inicial e instaurada a Reurb, terá início o processo de análise, aprovação e expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, a qual passará a integrar o procedimento de regularização em andamento.*

Art. 15. *Recebidos os projetos urbanístico e ambiental, serão remetidos para análise e aprovação prévia pelos órgãos municipais competentes.*

Parágrafo único. *Caso os projetos apresentados não sejam aprovados, o requerente será cientificado para proceder com as adequações necessárias, no que couber.*

Art. 16. *Aprovados os projetos urbanístico e ambiental pelos órgãos competentes do Município, caberá à Comissão de Regularização Fundiária a análise da regularidade do projeto, das notificações e a concordância final com projeto de regularização fundiária proposto.*

§ 1º *A concordância mencionada no caput do artigo será feita através de parecer fundamentado e conclusivo, assinado pelos membros que compõem a Comissão de Regularização Fundiária, recomendando à autoridade competente a aprovação ou não do projeto de regularização fundiária proposto.*

§ 2º *A decisão da autoridade competente será feita mediante ato formal, do qual se dará publicidade e onde constarão as responsabilidades das partes envolvidas, caso o projeto seja aprovado.*

Art. 17. *Na regularização fundiária de que trata esta lei, ficam dispensadas as exigências legais previstas em regulamentos municipais vigentes, concernentes às dimensões mínimas de lotes, testadas, gabaritos das ruas, percentual e dimensões das áreas destinadas ao uso público, assim como outros parâmetros urbanísticos e edílios definidos*

em regulamento próprio, nos termos do § 1º, do art. 11, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 18. *Os núcleos urbanos informais que estiverem localizados total ou parcialmente em áreas de preservação permanente, área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais ou, ainda, com alguma restrição ambiental, poderão ser regularizados desde que estudo técnico demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação atual, devendo ser observado o previsto no § 2º, do art. 11, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.*

Parágrafo único. *O estudo mencionado no caput deste artigo será analisado e aprovado pelo órgão municipal competente, em consonância com os artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/2012.*

Art. 19. *Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, e nos termos do art. 71 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.*

Seção IV

Da Certidão de Regularização Fundiária - CRF

Art. 20. *A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, que acompanhará, quando for caso, o projeto de regularização fundiária aprovado e conterá, no mínimo, as seguintes informações:*

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização das unidades imobiliárias ou do núcleo urbano regularizado;

III - a modalidade da Reurb;

IV - os responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no termo de compromisso, se houver;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, se houver;

VI - no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, a

listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, com a devida qualificação destes e dos direitos reais que lhe foram conferidos.

Art. 21. *A Certidão de Regularização Fundiária - CRF será assinada pela autoridade municipal competente e, tratando-se de Reurb-E, o requerente será comunicado para retirá-la e dar prosseguimento aos atos de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.*

Art. 22. *A CRF será registrada na matrícula do imóvel, e os emolumentos e as custas referentes aos atos registrais decorrentes da regularização fundiária, na modalidade Reurb-E, serão de responsabilidade exclusiva do beneficiário, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017.*

Seção V

Da Comissão de Regularização Fundiária

Art. 23. *Fica criada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, que será constituída por representantes, titulares e suplentes, dos seguintes órgãos:*

I - dois titulares e dois suplentes da Agência Municipal de Habitação e Regularização Fundiária -AMHARC;

II - um titular e um suplente da Fundação do Patrimônio Histórico e Cultural de Corumbá - FUPHAN;

III - um titular e um suplente da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos - SISP;

IV - um titular e um suplente Procurador do Município ou Assessor Jurídico;

§ 1º *Os membros da Comissão Municipal de Regularização Fundiária serão designados por meio de Decreto do Prefeito.*

§ 2º *A substituição dos membros da Comissão Municipal de Regularização Fundiária constitui ato do Prefeito, podendo ser realizada a qualquer tempo, mediante Decreto.*

§ 3º *A Comissão de Regularização Fundiária terá um Presidente que coordenará os trabalhos, indicado pelo Prefeito Municipal.*

§ 4º Os integrantes da Comissão de Regularização Fundiária exercerão suas atividades sem ônus aos cofres públicos municipais, não implicando em remuneração aos seus membros, nem ensejando vínculos ou quaisquer outros direitos contra o Município, sendo sua prestação considerada serviço público.

Art. 24. São atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

I - analisar os requerimentos de instauração de Reurb e classificá-los de forma fundamentada em Reurb-S ou Reurb-E, nos termos do Art. 5º do Decreto Federal nº 9.310/2018;

II - acompanhar o trâmite do processo e auxiliar nos procedimentos de regularização fundiária executados pelo Município;

III - produzir os atos administrativos correspondentes e necessários ao andamento dos processos de Reurb;

IV - acompanhar o trâmite do processo de regularização fundiária urbana, até o registro em cartório;

V - elaborar relatório final de cada processo de Reurb e emitir parecer único e conclusivo, favorável ou desfavorável.

VI - proceder à negociação e à operacionalização nos casos de vendas;

Parágrafo único. Não obtido êxito na concretização da negociação de que trata inciso VI deste artigo, o Município e suas entidades da Administração Pública vinculadas encaminharão o caso para a Procuradoria-Geral do Município para as providências cabíveis para fins de retomada do imóvel.

Art. 25. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá solicitar a qualquer órgão ou entidade municipal, material, informações, estudos, apoio e orientações necessárias ao andamento dos processos de Reurb.

Art. 26. Os conflitos envolvendo os processos de regularização fundiária, independentemente da fase em que se encontram, poderão ser mediados através da Comissão de Regularização Fundiária, que servirá como Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos referida na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º A atuação da Comissão, na forma deste artigo, destina-se à solução consensual de conflitos relacionados à posse, uso, titularidade, confrontações, sobreposição de áreas e demais questões fundiárias que possam comprometer ou dificultar a regularização do núcleo urbano informal.

§ 2º A mediação será realizada mediante requerimento de qualquer das partes interessadas ou por iniciativa da própria Comissão, desde que haja anuência expressa das partes envolvidas.

§ 3º As sessões de mediação observarão os princípios da legalidade, imparcialidade, oralidade, informalidade, celeridade e busca do consenso, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa.

§ 4º Os acordos firmados no âmbito da Câmara terão natureza de título executivo extrajudicial, quando celebrados por escrito e assinados pelas partes e por dois membros da Comissão, nos termos do art. 784, III, do Código de Processo Civil.

§ 5º A regulamentação dos procedimentos de mediação e conciliação será definida por ato do Poder Executivo.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Reurb em Áreas Públicas ou Privadas

Art. 27. *O Município de Corumbá promoverá prioritariamente a regularização fundiária nas áreas públicas e de sua propriedade, cabendo ao Poder Público Municipal, nos casos de Reurb-S, o desenvolvimento e custeio de todo o processo de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, caso necessário.*

§ 1º O Município poderá atuar na regularização fundiária em núcleos urbanos informais de áreas privadas desde que classificados como de interesse social - Reurb-S, conforme interesse, disponibilidade e critérios

previstos nesta lei.

§ 2º O critério para atuação do Município nos requerimentos de Reurb protocolados por particulares e classificados como Reurb-S, que necessitem do suporte técnico do Município para elaboração, execução e aprovação da Reurb, obedecerão à ordem de recebimento do pedido, considerando-se a data do protocolo.

§ 3º Fica facultado aos legitimados da Reurb-S residentes em áreas públicas ou privadas, promoverem as suas próprias expensas, os projetos e os demais peças técnicas necessárias à regularização de seu imóvel.

§ 4º Para os imóveis privados, as unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título, serão enquadradas como Reurb-E e terão as suas matrículas abertas em nome do adquirente.

§ 5º Aplica-se o disposto no § 4º desde que apresentado contrato de compromisso de compra e venda, contrato de cessão ou promessa de cessão, com sua respectiva quitação, ou outro documento hábil que comprove a aquisição da propriedade pelos ocupantes das unidades imobiliárias.

Seção II

Da Venda Direta Reurb - E

Art. 28. *Fica autorizado o Município de Corumbá a utilizar a prerrogativa de venda direta para regularização aos ocupantes de suas áreas públicas objeto de Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 14.133/2021, nos termos do art. 84 e do art. 98 da Lei Federal nº 13.465/17, desde que:*

I - a ocupação seja anterior a 22 de dezembro de 2016;

II - o ocupante esteja em dia com suas obrigações para com o Município de Corumbá, ou perante as entidades da Administração Indireta vinculadas, conforme o caso.

§ 1º Para fins da comprovação da data da ocupação, conforme inciso I do caput deste artigo, admitir-se-á a contagem de tempo de ocupações

anteriores, desde que demonstrada a cadeia sucessória de ocupação até o atual ocupante.

§ 2º Poderão ser regularizados, por venda direta, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial para um mesmo ocupante, observada a exceção prevista no parágrafo seguinte.

§ 3º Poderão ser considerados como um único imóvel aqueles que, embora compostos por duas ou mais matrículas, sejam ocupados para a mesma finalidade e cujo desmembramento prejudicaria a atividade neles exercida.

§ 4º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral.

§ 5º Aplica-se o disposto no caput para imóveis não residenciais, não edificadas, e para incorporação de áreas excedentes ou remanescentes.

Art. 29. *O preço de venda será fixado mediante avaliação imobiliária, pela Comissão Municipal de Avaliação de imóveis, sendo desconsiderado, porém, as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante e a valorização delas decorrente.*

§ 1º O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput deste artigo será de, no máximo, doze meses.

§ 2º Para os ocupantes com renda familiar até dez salários mínimos, o valor pela aquisição poderá ser pago à vista ou em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas, devido sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais).

§ 3º Para os ocupantes com renda familiar superior a dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, devido sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a R\$ 300,00 (trezentos reais).

§ 4º Em caso de imóvel não residencial, a forma de parcelamento deverá ser definida de acordo com a renda familiar do titular da empresa

instalada no imóvel.

§ 5º O saldo devedor do contrato será corrigido mensalmente desde a data da assinatura do instrumento, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que vier a substituí-lo.

§ 6º Em caso de atraso, o valor da obrigação será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do contrato, proporcional e diariamente, da data de vencimento, até a do pagamento, inclusive, acrescida dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da multa moratória de 2% (dois por cento).

§ 7º O ocupante devedor que deixar em atraso o pagamento de 3 (três) ou mais parcelas será notificado para pagamento das parcelas atrasadas, sob pena de serem adotadas as medidas judiciais cabíveis.

§ 8º Em nenhuma hipótese haverá devolução das parcelas que já tenham sido pagas.

§ 9º Haverá desconto de 15% (quinze por cento) para pagamento à vista sobre o valor da avaliação.

Art. 30. *Fica facultado ao beneficiário devedor a liquidação antecipada do saldo devedor, atualizado pelo IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo, no período entre a data correspondente ao vencimento do encargo ou a da última atualização contratual do saldo devedor.*

§ 1º Poderá o beneficiário adimplente amortizar a dívida, desde que o valor a ser amortizado corresponda a, no mínimo, 10 (dez) prestações vigentes, para redução do valor dos encargos ou do prazo do contrato.

§ 2º No caso de amortização do saldo devedor, o novo valor das prestações não poderá ficar abaixo do estabelecido nos parágrafos 2º e 3º do art. 29 desta lei.

§ 3º Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, serão aplicados, para a atualização do valor, os critérios de cálculo e os índices constantes do caput deste artigo.

Art. 31. *Na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo devedor residual deverá ser pago pelo devedor.*

Art. 32. *A transferência de direitos aos ocupantes somente se dará após*

a assinatura do contrato de compra e venda do imóvel, e o seu respectivo registro no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. *Fica expressamente vedado aos ocupantes devedores dos imóveis de que trata esta Lei realizar qualquer tipo de transferência da titularidade contratual antes da quitação integral do contrato, sob pena de rescisão contratual e de retomada do imóvel.*

Art. 33. *Em caso de falecimento do beneficiário titular do contrato, a qualquer tempo, depois de firmado o instrumento contratual, a dívida será assumida pelos seus herdeiros.*

Art. 34. *Os recursos arrecadados com as vendas, no valor de avaliação dos imóveis objeto de Reurb, serão recolhidos em favor dos cofres públicos, como receita de capital.*

Parágrafo único. *Os recursos serão destinados ao fundo municipal de habitação.*

Seção III

Da Reurb em Áreas Rurais

Art. 35. *Poderão ser regularizados núcleos urbanos informais localizados em área rural, desde que: a ocupação seja consolidada, que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, e que estejam presentes usos e características urbanas no local.*

Parágrafo único. *Consideram-se núcleos urbanos informais consolidados em área rural, aqueles que possuem no mínimo os seguintes requisitos:*

I - já se encontravam implantados em 22 de dezembro de 2016;

II - sistema viário implantado;

III - ocupação com predominância de casas e usos ou atividades consideradas urbanas.

IV - existência de pelo menos dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura essencial instalados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário coletivo ou individual;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Art. 36. A área de intervenção para regularização fundiária em áreas rurais deverá ser delimitada especificamente nos limites da ocupação.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37. Aplica-se, no que couber, para fins de regularização fundiária urbana no Município, as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e seu regulamento, além da legislação federal específica vigente.

Art. 38. Ficam o Poder Executivo e as Entidades da Administração Pública Municipal Indireta autorizados a regulamentar o disposto nesta Lei, no que couber, fixando normas e procedimentos complementares à consecução dos seus objetivos.

Art. 39. Os casos omissos e as situações não dispostas nesta lei serão resolvidos pela Comissão de Regularização Fundiária, com observância das disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018 e demais legislações aplicáveis à Reurb.

Art. 40. O Executivo Municipal expedirá decreto para regulamentar a presente lei;

Art. 41. Revogam-se as Leis Municipais nº 2.670/2019 e nº 2.762/2021.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Registra-se e Publica-se

GABRIEL ALVES DE OLIVEIRA PREFEITO MUNICIPAL

Lei Complementar Nº 358/2025 - 29 de outubro de 2025

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em