



CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ

PROJETO DE LEI

PROJETO DE LEI CM ____/2025, que Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no município de Santo André, estabelecendo mecanismos de titulação dos ocupantes de imóveis e disciplinando os procedimentos administrativos e extrajudiciais para sua efetivação, com fundamento na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018.

A Câmara Municipal de Santo André aprova a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei tem por propósito estabelecer diretrizes e procedimentos para a regularização fundiária urbana no município de Santo André, garantindo o direito à moradia digna, a segurança jurídica da posse e a inclusão social dos ocupantes de imóveis irregulares. Para ser considerado beneficiário da regularização fundiária, o requerente deve atender aos seguintes requisitos:

I - Ser brasileiro nato ou naturalizado;

II - Não ser proprietário de imóvel rural em qualquer parte do território nacional.

Art. 2º - A regularização fundiária de ocupação incidente em terras públicas ou privadas situadas em áreas urbanas e rurais atenderá aos seguintes procedimentos:

I - Cadastramento das ocupações e identificação ocupacional;

II - Elaboração de memorial descritivo das ocupações com anotação de responsabilidade técnica;

III - Formalização de processo administrativo, com os devidos documentos e peças técnicas descritas no inciso I e II, aprovado no órgão competente no prazo de 90 dias;

IV - Imóveis ou terrenos que tenham o seu limite mínimo de 125 metros quadrados ou menor.



V - Os beneficiários, seja individualmente ou em grupo, deverão encaminhar a solicitação ao órgão responsável, como a Secretaria da Habitação ou outro órgão municipal competente.

§ 1º Para fins da Reurb, o município de Santo André dispensará as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edificações. Os imóveis já construídos, imóveis em construção ou terrenos serão considerados na regularização. A Prefeitura de Santo André, a Secretaria da Habitação e o Semasa serão os responsáveis pela aprovação. O cartório de registro de imóveis recepcionará as documentações.

§ 2º O cadastramento será feito por meio de comprovação de documentos, incluindo comprovação de compras e vendas, declaração de posse do imóvel com assinaturas de vizinhos do lado direito e esquerdo do imóvel, declaração de endereço, acompanhada de fotocópia da carteira de identidade, Cadastro de Pessoas Físicas, e outros documentos definidos pelo órgão competente.

§ 3º O cadastramento será feito conforme as exigências legais.

§ 4º O cadastro conterà as seguintes informações:

- I - Os dados pessoais dos ocupantes e do seu cônjuge ou companheiro;
- II - A área e a localização do imóvel;
- III - O tempo de ocupação direta ou de ocupação de seus antecessores;
- IV - A atividade econômica desenvolvida no imóvel e atividade complementar;

V - Laudo de licenciamento ambiental para áreas ambientais e Áreas de Preservação Permanente Urbanas, com responsabilidade técnica de engenheiro ambiental cadastrado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Art. 3º - Os títulos de propriedade serão emitidos observando os seguintes critérios:

- I - Em nome do casal, quando casados ou em união estável;
- II - Em nome dos conviventes, no caso de união homoafetiva;
- III - Em nome dos herdeiros diretos ou beneficiários de doação;
- IV - Preferencialmente em nome da mulher nos demais casos.



Art. 4º - Os custos administrativos, projetos técnicos e taxas cartorárias serão diferenciados conforme a renda dos ocupantes:

I - Para famílias com renda até dois salários mínimos, todos os custos serão assumidos pelo município;

II - Para famílias com renda superior a dois salários mínimos, os custos serão de responsabilidade do interessado, podendo ser pagos em até cinco anos.

Parágrafo único - O Município de Santo André poderá firmar convênios para viabilizar a gratuidade ou parcelamento dos custos.

Art. 5º - A regularização fundiária será realizada exclusivamente por via administrativa, conforme os critérios estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 6º - Serão anistiadas todas as multas aplicadas antes da vigência desta Lei, exceto as decorrentes de danos ambientais, ocupação de áreas de risco ou invasão de bens públicos.

Art. 7º - Os munícipes enquadrados nos critérios de regularização fundiária terão até cinco anos para solicitar a regularização de seu imóvel.

§1º - Após esse prazo, os ocupantes que não solicitarem a regularização estarão sujeitos a sanções administrativas, incluindo multas e impedimentos para obtenção de certidões.

§2º - A regulamentação dos procedimentos administrativos necessários para a efetivação da regularização fundiária será estabelecida por Decreto do Poder Executivo Municipal, no prazo de 180 dias após a publicação desta Lei.

Art. 8º - O Poder Executivo poderá abrir crédito adicional, utilizando recursos do orçamento municipal e/ou convênios com a União ou Estado.

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Plenário "João Raposo Rezende Filho - Zinho", 11 de março de 2025.

Ver. Dr. Fabio Lopes
VEREADOR





CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ

JUSTIFICATIVA

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) é um instrumento fundamental para garantir o direito à moradia e a segurança jurídica dos ocupantes de imóveis urbanos. A regulamentação desse processo no município de Santo André busca adequar as diretrizes federais à realidade local, garantindo aos moradores o acesso a direitos essenciais, como infraestrutura, serviços públicos e crédito habitacional.

O presente Projeto de Lei fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, que estabelecem normas para a regularização fundiária no Brasil. A Lei nº 13.465/2017 modernizou o arcabouço jurídico da regularização fundiária, simplificando procedimentos e permitindo maior eficiência nos processos de titulação de imóveis. Já o Decreto nº 9.310/2018 detalha os mecanismos e critérios para implementação das diretrizes previstas na Lei Federal, assegurando maior segurança jurídica e facilitando a adesão dos municípios às novas regras.

A falta de documentação regularizada impede que muitas famílias usufruam plenamente de seus imóveis, dificultando a obtenção de financiamentos e inviabilizando melhorias urbanísticas e investimentos. A titulação dos imóveis fomenta o desenvolvimento econômico e social da cidade, promovendo a valorização imobiliária e aumentando a arrecadação municipal sem a necessidade de novas imposições fiscais.

Além disso, a regularização de áreas já ocupadas contribui para a organização territorial e para a implementação de políticas públicas mais eficazes, promovendo a sustentabilidade ambiental e o ordenamento urbano.

O presente Projeto de Lei visa estabelecer um procedimento célere e acessível para a regularização fundiária, garantindo segurança jurídica aos moradores e promovendo justiça social no município de Santo André.

Diante do exposto, solicitamos o apoio dos nobres pares para a aprovação deste importante projeto.

