



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

PN 62493

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 43/2025

DISPÕE SOBRE NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO E DÁ OUTROS PROVIDÊNCIAS.

Apresentamos à consideração da Casa o seguinte:

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece normas e procedimentos para a Regularização Fundiária de núcleos urbanos e rurais informais no Município de Ribeirão Preto, com vistas à garantia da função social da propriedade, à segurança jurídica e à inclusão social.

Art. 2º A Regularização Fundiária será promovida pelo Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria competente, observando os seguintes princípios:

- I – Direito à moradia digna;
- II – Função social da propriedade;
- III – Participação comunitária;
- IV – Sustentabilidade ambiental e urbanística;
- V – Desburocratização dos procedimentos;
- VI – Flexibilização de parâmetros urbanísticos e edifícios, quando necessário,

respeitados os princípios da função social da propriedade, segurança jurídica e habitabilidade.

Art. 3º A Regularização Fundiária poderá ser classificada como:

- I – Reurb-S: Interesse Social;
- II – Reurb-E: Interesse Específico.

Art. 4º O Município poderá firmar convênios com órgãos estaduais, federais, associações de moradores, cooperativas habitacionais e empresas privadas para viabilizar ações de regularização fundiária, desde que tais parcerias não acarretem qualquer ônus financeiro ao Município.





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§1º As parcerias previstas neste artigo poderão incluir contrapartidas de natureza técnica, operacional ou material, desde que não impliquem ônus financeiro direto ao Município.

§2º As cooperativas habitacionais, associações de moradores e empresas interessadas em executar projetos de regularização fundiária deverão estar previamente cadastradas junto à Prefeitura Municipal, conforme critérios definidos em regulamentação própria.

§3º Para cada projeto de regularização fundiária realizado na modalidade Reurb-E, a entidade responsável deverá viabilizar, como contrapartida social, a regularização de no mínimo dois imóveis indicados pela Prefeitura na modalidade Reurb-S, sem custos para os beneficiários.

§4º As entidades mencionadas neste artigo poderão utilizar tecnologia próprios para elaboração, gestão e execução dos projetos de regularização fundiária, desde que compatíveis com os padrões técnicos exigidos pela Prefeitura.

§5º Todas as ações previstas neste artigo serão realizadas sem qualquer custo financeiro ao Município.

§6º Nos projetos de regularização fundiária na modalidade Reurb-E que envolvam lotes fora dos padrões urbanísticos originais, será exigido termo de compromisso firmado pela entidade responsável, contendo plano de

compensação ambiental, conforme previsto na legislação municipal vigente, especialmente na Lei Complementar nº 2.858/2018.

Art. 5º O Município deverá manter cadastro atualizado dos núcleos urbanos e rurais informais passíveis de regularização, com georreferenciamento simplificado e identificação dos ocupantes.

Parágrafo único. O cadastro poderá ser realizado com apoio de tecnologias de sensoriamento remoto, drones ou imagens de satélite, respeitando a privacidade dos moradores.

Art. 6º Terão prioridade na regularização fundiária os núcleos que apresentem:

- I – Maior vulnerabilidade social;
- II – Risco ambiental ou estrutural;
- III – Potencial de integração à malha urbana existente.

DA ANÁLISE TÉCNICA PELA CTRF





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Art. 7º – A aprovação urbanística e ambiental dos projetos de regularização fundiária deverá ser precedida de análise técnica da Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF), instituída nos termos da legislação municipal vigente.

Parágrafo único. A manifestação da CTRF terá caráter consultivo e técnico, não vinculativo, e deverá ser considerada pela Secretaria competente como subsídio para a tomada de decisão, sem prejuízo da celeridade processual.

Art. 8º O processo de regularização deverá garantir a participação ativa da comunidade envolvida, por meio de audiências públicas, consultas populares e canais de comunicação direta.

Art. 9º O Município poderá utilizar instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, como o direito de preempção, parcelamento, edificação compulsória e desapropriação com pagamento em títulos, para viabilizar a regularização fundiária.

Art. 10 A regularização fundiária deverá observar as normas ambientais vigentes, especialmente em áreas de preservação permanente (APPs), zonas de recarga hídrica e corredores ecológicos.

Parágrafo único. Nos casos de ocupação em áreas ambientalmente sensíveis, o Município poderá adotar medidas compensatórias ou de recuperação ambiental, conforme legislação específica.

Art. 11 O Poder Executivo deverá publicar relatório anual sobre os avanços da regularização fundiária, contendo dados sobre núcleos regularizados, famílias beneficiadas e impactos sociais.

TITULAÇÃO ANTECIPADA E EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURA

Art. 12 Nos casos em que o georreferenciamento do núcleo informal estiver concluído, com mapas dos lotes individualizados e o apontamento da infraestrutura essencial aprovado





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

pela Prefeitura Municipal, o título de propriedade poderá ser emitido de forma antecipada, antes da execução das obras de infraestrutura.

§1º As obras de infraestrutura urbana e a implantação dos serviços públicos essenciais serão de responsabilidade do Poder Executivo Municipal, que deverá elaborar e aprovar cronograma técnico de execução com prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da emissão dos títulos de propriedade referentes ao núcleo objeto da regularização.

§2º Após o Município poderá iniciar a cobrança da contribuição de melhoria, nos termos do artigo 145, inciso III da Constituição Federal, vinculada à valorização imobiliária decorrente das obras realizadas, observando os critérios de proporcionalidade, publicidade e participação comunitária.

§3º A emissão antecipada do título de propriedade não exime o Município da obrigação de executar as obras previstas, nem prejudica o direito dos beneficiários à plena fruição dos serviços públicos essenciais.

§4º O cronograma de obras poderá ser acompanhado por instrumento de garantia, conforme regulamentação específica, visando assegurar a efetividade da execução e a transparência do processo.

INFRAESTRUTURA ESSENCIAL

Art. 13 – A infraestrutura essencial, para fins de regularização fundiária no Município de Ribeirão Preto, compreende o conjunto mínimo de equipamentos e serviços públicos indispensáveis à habitabilidade do núcleo urbano ou rural informal.

§1º Consideram-se como infraestrutura essencial, entre outros:

- I – Sistema de abastecimento de água potável;
- II – Rede de energia elétrica com iluminação pública;
- III – Sistema de coleta e/ou tratamento de esgoto sanitário ou soluções alternativas;
- IV – Acesso viário público, mesmo que em leito natural ou não pavimentado;
- V – Coleta de resíduos sólidos.





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§2º A ausência de infraestrutura completa não impedirá a emissão de títulos de propriedade, desde que haja viabilidade técnica e compromisso formal do Poder Executivo quanto à execução progressiva das melhorias.

§3º Para fins de titulação antecipada, será considerada suficiente a existência ou o planejamento aprovado pela Prefeitura de infraestrutura essencial mínima, reconhecendo que qualquer melhoria representa avanço em relação às condições previamente existentes.

Art. 14 Esta Lei Complementar será aplicada em consonância com a Lei Complementar Municipal nº 2.858/2018, podendo complementar, atualizar ou regulamentar seus dispositivos.

Parágrafo único. Em caso de conflito normativo, prevalecerá a interpretação que melhor atenda ao interesse público, à função social da propriedade e à segurança jurídica dos beneficiários.

Art. 15 O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar naquilo que entender necessário.

Art. 16 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação

Sala das Sessões, em 29 de setembro de 2025.

FRANCO FERRO
Vereador - PP





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Complementar tem por fundamento jurídico a competência legislativa municipal prevista no artigo 30, inciso I da Constituição Federal, que autoriza os Municípios a legislar sobre assuntos de interesse local, bem como suplementar a legislação federal e estadual no que couber.

A matéria tratada (regularização fundiária urbana e rural) insere-se diretamente nesse escopo, por envolver ordenamento territorial, política habitacional, gestão do solo urbano e rural, e organização fiscal do Município.

A proposta está em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, que institui o regime jurídico da regularização fundiária no território nacional, e com o Decreto Federal nº 9.310/2018, que regulamenta sua aplicação. Também observa os Provimentos nº 195/2025 e nº 145/2023 do Conselho Nacional de Justiça, o Provimento nº 29/2024 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e a Portaria CNJ nº 4/2025, que estabelecem diretrizes cartorárias e procedimentais para a titulação e registro dos imóveis regularizados.

Do ponto de vista da técnica legislativa, o projeto respeita os parâmetros da Lei Complementar nº 95/1998, que dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das normas legais, apresentando estrutura clara, objetiva e compatível com os princípios da legalidade, publicidade e segurança jurídica.

A proposta também harmoniza-se com a Lei Complementar Municipal nº 2.858/2018, que instituiu o Programa de Regularização Fundiária em Ribeirão Preto. Os dispositivos ora apresentados complementam e atualizam a legislação vigente, sem revogá-la, e incorporam avanços como a titulação antecipada, a definição de infraestrutura essencial mínima, a exigência de contrapartidas sociais na modalidade Reurb-E, e o uso de softwares próprios por entidades habilitadas.

Em observância ao princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da Constituição Federal), o projeto busca garantir o direito à moradia, à dignidade e à inclusão social de famílias que ocupam áreas informalmente, sem prejuízo da proteção ambiental e da responsabilidade fiscal do Município.





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

A previsão de análise técnica pela Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF), com caráter consultivo, assegura o controle institucional e a qualificação técnica dos processos, sem comprometer a celeridade e a efetividade das ações.

Adicionalmente, o projeto gera impacto fiscal positivo ao Município, ao permitir a incorporação dos imóveis regularizados ao cadastro imobiliário municipal, viabilizando a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Essa arrecadação contribui diretamente para o fortalecimento da receita pública, permitindo novos investimentos em infraestrutura, serviços urbanos e políticas sociais.

Por fim, o projeto reafirma que todas as ações previstas serão realizadas sem ônus financeiro ao Município, resguardando o princípio da eficiência administrativa e da responsabilidade fiscal.

Sala das Sessões, em 29 de setembro de 2025.

FRANCO FERRO
Vereador - PP_

