



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

PN 68095

SUBSTITUTIVO Nº 1 AO PLC Nº 43/2025

Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 43/2025 - Franco Ferro - 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 edílios, 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;
- III – Reurb Inominada.





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Art. 4º O Município poderá firmar convênios com órgãos estadual e federal, associações de moradores, cooperativas habitacionais entidades organizadoras e entidades prestadoras de serviços em ATHIS (Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social) habilitadas no Ministério das Cidades, e empresas privadas para viabilizar ações de regularização fundiária, desde que tais parcerias não acarretem qualquer ônus financeiro ao Município.

§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, entidades organizadoras habilitadas e cadastradas pelo Ministério das Cidades, bem como 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, o legitimado deverá efetuar o pagamento de valor de contrapartida, cujo montante será integralmente destinado ao FUNDO MUNICIPAL DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE MORADIA POPULAR – FIN- MORAR, como forma de subsídio cruzado. O valor e os critérios de apuração dessa contrapartida serão definidos em regulamento específico do Poder Executivo.

§4º As entidades e empresas 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 Nos projetos de regularização fundiária na modalidade Reurb-E que envolvam lotes fora dos padrões urbanísticos originais, deverá ser exigido termo de compromisso firmado pela entidade responsável, contendo plano de compensação ambiental e urbanístico, conforme previsto na legislação municipal vigente, especialmente na Lei Complementar nº 2.858/2018.

Art. 5º O Município manterá cadastro dos núcleos urbanos e rurais informais passíveis de regularização. Nos casos de REURB – E, o cadastro com georreferenciamento simplificado e identificação do perfil socioeconômico familiar dos ocupantes poderá ser exigido do interessado como parte do trabalho técnico a ser apresentado para análise.

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:





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

I - Maior vulnerabilidade social, verificada por meio da análise técnico-social dos dados referentes ao perfil socioeconômico das famílias ocupantes

II - Risco ambiental ou estrutural;

III - Potencial de integração à malha urbana existente.

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.

Art. 9º As propostas de REURB-S serão analisadas pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social em reuniões extraordinárias, com caráter consultivo, visando a coleta de sugestões para aprimoramento e maior celeridade nos processos em andamento, além da disponibilização de canais de comunicação direta.

Art. 10º Após a conclusão do cadastro social do futuro legitimado e a abertura do processo administrativo de regularização fundiária, a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto emitirá a Declaração de Habilitação ao futuro legitimado, que servirá como instrumento comprobatório da aptidão do interessado para prosseguimento no procedimento de REURB.

Art. 11 O Município poderá utilizar instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, como o direito de preempção, parcelamento, edificação compulsória, desapropriação com pagamento em títulos, concessão de direito real de uso, outorga onerosa, transferência do direito de construir, concessão de uso especial para fins de moradia, permuta, doação, direito real de laje, legitimação fundiária e legitimação de posse para viabilizar a regularização fundiária.

Art. 12 A Prefeitura Municipal, no âmbito da Regularização Fundiária Urbana na modalidade específica, realizará a notificação pessoal ou por carta com aviso de recebimento de todos





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

proprietários, posseiros e futuros legitimados que ocupem núcleos urbanos informais passíveis de regularização no endereço constante da matrícula ou da transcrição do imóvel, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 1º A notificação deverá conter, no mínimo:

- I – A identificação do núcleo urbano informal objeto da regularização;
- II – Os direitos e deveres dos ocupantes e futuros legitimados;
- III – Os prazos e etapas do procedimento administrativo de regularização;
- IV – Os meios de manifestação e impugnação assegurados aos interessados.

§ 2º A notificação será realizada preferencialmente de forma pessoal, podendo ser feita por edital quando os titulares de domínio ou os confrontantes não forem identificados, não forem encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, para que apresentem impugnação no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 3º A notificação será considerada efetuada quando comprovada a entrega no endereço constante da matrícula ou da transcrição do imóvel na forma do art. 24, § 4º do Decreto nº 9.310/2018.

§ 4º A ausência de notificação válida implicará na nulidade dos atos administrativos subsequentes relacionados à regularização fundiária.

§ 5º. Para maior celeridade processual, poderá a Prefeitura Municipal repassar para associação de moradores ou aos beneficiários a obrigação de notificação pessoal de todos os proprietários, posseiros, confinantes e futuros legitimados que ocupem núcleos urbanos informais passíveis de regularização.

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a regularização fundiária.

§ 7º O Poder Executivo regulamentará este artigo no prazo de até 90 (noventa) dias, estabelecendo os procedimentos e meios adequados para garantir a ampla publicidade e participação dos interessados, observada a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018.

Art. 13 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.





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Art. 14 O Poder Executivo deverá publicar relatório anual sobre os avanços da regularização fundiária, contendo dados sobre núcleos regularizados, famílias beneficiadas e impactos sociais.

Art. 15. Nos casos em que o georreferenciamento do núcleo informal estiver concluído, incluindo o Levantamento Planialtimétrico Cadastral – LEPAC, com mapas dos lotes individualizados e o apontamento da infraestrutura essencial aprovado 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, internas e externas ao empreendimento, no âmbito da REURB-E, bem como a implantação dos serviços públicos essenciais de responsabilidade do núcleo informal a ser regularizado, serão executados pelos beneficiários ou requerentes privados na forma do art. 33, § 1º, inciso I da Lei nº 13.465/2017.

§ 2º Caberá aos beneficiários ou requerentes privados elaborar cronograma técnico de execução com prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses e assinar o termo de compromisso do art. 35, inciso X da Lei nº 13.465/2017 a ser apresentado aos órgãos municipais para aprovação.

§3º 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.

§4º A emissão antecipada do título de propriedade não exime os beneficiários ou requerentes privados da obrigação de executar as obras previstas, nem prejudica o direito dos beneficiários à plena fruição dos serviços públicos essenciais.

§5º O cronograma de obras deverá ser acompanhado por instrumento de garantia e assinatura de termo de compromisso, conforme regulamentação específica, visando assegurar a efetividade da execução e a transparência do processo.

§6º Em se tratando de REURB-S, o município deverá garantir a elaboração e execução de Trabalho Social com as famílias beneficiárias, objetivando a participação e a inserção social da população, com o intuito de assegurar a efetividade de direitos sociais, melhoria das condições de vida, articulações entre as políticas públicas, e garantir a sustentabilidade dos bens, equipamentos e serviços implantados.





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Art. 16 – 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.

§2º A ausência de infraestrutura completa não impedirá a emissão de títulos de propriedade.

§3º Para fins de titulação antecipada, será considerada suficiente a existência ou o planejamento aprovado pela Prefeitura de infraestrutura essencial mínima constante no cronograma de obras, instrumento de garantia e termo de compromisso aprovados, reconhecendo que qualquer melhoria representa avanço em relação às condições previamente existentes.

Art. 17 A Reurb inominada envolve as áreas parceladas antes da vigência da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cabendo à Prefeitura Municipal somente a emissão de certidão atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 1º. Para emissão da certidão atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade, poderá ser considerado pelos órgãos municipais:

- I – planta, ainda que de origem particular, desde que apresentada e depositada em qualquer repartição pública, incluídas as arquivadas no Registro de Imóveis;
- II – cadastramento municipal, lançamentos fiscais de época ou certidão emitida pela administração pública municipal;
- III – fotos aéreas;
- IV – compromissos de compra e venda em que a época da contratação possa ser comprovada;
- V – comprovação do cadastro ou pagamento de prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica e outros serviços públicos;
- VI – outros documentos comprobatórios aceitos pela legislação.





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§ 2º A certidão municipal indicando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado e consolidado à cidade, com irreversibilidade de ocupação, dispensará outras manifestações, licenças ou alvarás por parte dos órgãos municipais para fins de Reurb, incluindo a dispensa da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), de projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, notificações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

Art. 18. A flexibilização da legislação urbanística e edilícia autorizada pelo art. 11, § 1º da Lei nº 13.465/2017 e art. 3º da Lei Complementar Municipal nº 2.858/2018 abrange de forma exemplificativa a critério da Prefeitura Municipal:

- I – a dispensa ou redução das exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público;
- II – a dispensa ou redução do tamanho dos lotes, quadras, da taxa de ocupação e da área permeável dos lotes regularizados;
- III – a dispensa ou alteração de diretriz viária quando existente alternativa de mobilidade urbana presente ou futura;
- IV – a dispensa da frente para via pública de lotes;
- V - a autorização de permissão de uso privativa de área pública ou sistema viário através de Decreto;
- VI – alteração dos parâmetros relacionados às infraestruturas essenciais (sistema de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem e pavimentação), desde que apresentada solução tecnicamente viável para atendimento dos padrões, devidamente elaborada por profissional legalmente habilitado
- VII - outras medidas mitigatórias ou adaptativas à realidade do parcelamento do solo.

Art. 19 Esta Lei Complementar será aplicada em consonância com a Lei Complementar Municipal nº 2.858/2018, a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018, 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.





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Sala das Sessões, em 17 de dezembro de 2025.

FRANCO FERRO
Vereador - PP

SUBSTITUTIVO Nº 1 AO PLC Nº 43/2025- Recebido em 17/12/2025 11:08:29 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por José Donizeti Ferro
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse https://publico.camararibeiraopreto.sp.gov.br/conferir_assinatura e informe o código F56C-3F4E-A6FF-E476.





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

JUSTIFICATIVA

Apresentamos o presente Substitutivo, que incorpora as sugestões formuladas durante Audiência Pública, ocasião em que houve relevantes manifestações da sociedade civil e de especialistas, as quais apontaram aprimoramentos e adequações ao Projeto de Lei Complementar. Tais contribuições foram analisadas, acolhidas e devidamente incorporadas à presente propositura.

Ressalte-se, ainda, que as sugestões foram submetidas à apreciação de técnicos da área, oportunidade em que o Projeto recebeu novas manifestações e contribuições, igualmente examinadas e acolhidas, culminando na consolidação da redação ora apresentada.

Dessa forma, o Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 43/2025 reflete o amadurecimento da proposta original, resultando em um texto mais consistente, alinhado ao interesse público e à necessária segurança jurídica do Município.

Diante do exposto, solicitamos o apoio dos nobres Pares para a aprovação do presente Substitutivo, certos de sua relevância e importância para a população de Ribeirão Preto.

Sala das Sessões, em 17 de dezembro de 2025.

FRANCO FERRO
Vereador - PP_

