



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE
Gabinete do Prefeito
Estância Balneária

Iguape (SP), 10 de abril de 2025

Of. n. 225/2025

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR EDUARDO DE LARA
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE IGUAPE (SP)
Rua das Neves, n. 01, Centro Histórico, Iguape – SP

Assunto: Encaminha Projeto de Lei para apreciação

Senhor Presidente,

Encaminho em anexo o Projeto de Lei n. 14, de 10 de abril de 2025, que faculta ao Poder Executivo Municipal a venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei federal 14.133, de 1º de abril de 2021, observado o disposto no artigo 84 da Lei federal 13.465, de 11 de julho de 2017, nos termos da Lei municipal 2.498, de 23 de maio de 2023, e dá outras providências, com o fim de apreciação pelo Plenário em regime de urgência, nos termos do art. 57 da Lei Orgânica do Município de Iguape.

Atenciosamente.

SALVADOR JOSÉ BARBOSA JUNIOR
PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE
Gabinete do Prefeito
Estância Balneária

**PROJETO DE LEI Nº 14,
DE 10 DE ABRIL DE 2025**

Autoria: Executivo

FIXA CRITÉRIOS PARA APURAR O JUSTO VALOR VISANDO FACULTAR AO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A VENDA DIRETA AOS OCUPANTES DE SUAS ÁREAS PÚBLICAS OBJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO – REURB-E, DISPENSADOS OS PROCEDIMENTOS EXIGIDOS PELA LEI FEDERAL 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, OBSERVADO O DISPOSTO NO ARTIGO 84 DA LEI FEDERAL 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL 2.498, DE 23 DE MAIO DE 2023, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

SALVADOR JOSÉ BARBOSA JÚNIOR, Prefeito Municipal de Iguape – Estância Balneária, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar por decreto, de forma onerosa, aos ocupantes de lotes resultantes de regularização fundiária de núcleos urbanos implantados em áreas públicas municipais, classificados em caso concreto como Regularização Fundiária de Interesse Específico - REURB-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei federal 14.133, de 1º de abril de 2021, nos termos da Lei municipal 2.498, de 23 de maio de 2023, desde que observado o justo valor da unidade imobiliária, fixado na forma prevista nesta Lei.

§ 1º - Poderá ser aplicado o disposto neste artigo aos beneficiários de núcleo de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S, quando não preenchidos os requisitos da legitimação fundiária, previstos no § 1º do art. 23 da Lei federal 13.465, de 11 de julho de 2017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE
Gabinete do Prefeito
Estância Balneária

§ 2º - O preço do imóvel sujeito à venda direta aos beneficiários de procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Específico - REURB-E poderá ser parcelado em até 120 (cento e vinte) prestações mensais, desde que acrescido de juros remuneratórios de 6% ao ano.

Art. 2º - Para fins de aquisição de direitos reais pelo particular de unidade imobiliária objeto de REURB-E promovida sobre bem público, conforme previsão no artigo anterior, havendo solução consensual, considera-se como justo valor do lote regularizado:

I – 40% (quarenta por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada em até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

II - 50% (cinquenta por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$ 50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo) e R\$ 100,000,00 (cem mil reais);

III - 60% (sessenta por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo) e R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

IV - 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$ 150.000,01 (cento e cinquenta mil reais e um centavo) e R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

V - 80% (oitenta por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada entre R\$ 200.000,01 (duzentos mil reais e um centavo) e R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);

VI - 90% (noventa por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada acima de R\$ 250.000,01 (duzentos e cinquenta mil reais e um centavo).

Parágrafo único - Para fins de aquisição de direitos reais pelo particular de unidade imobiliária objeto de REURB-S, quando não preenchidos os requisitos da legitimação fundiária, previstos no § 1º do art. 23 da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, o justo valor do lote regularizado será de 20% (vinte por cento) do valor venal do imóvel ou da avaliação fixada, podendo ser quitado da seguinte forma:

I – com desconto de 50% (cinquenta por cento) do justo valor no caso de pagamento único no prazo fixado em regulamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE
Gabinete do Prefeito
Estância Balneária

II – com desconto de 30% (trinta por cento) do justo valor na opção de pagamento em 10 (dez) prestações mensais consecutivas, desde que o valor da parcela não seja inferior a R\$ 100,00 (cem reais), de acordo com o regulamento; e

III – sem desconto sobre o justo valor, se o beneficiário optar pelo pagamento em 60 (sessenta) prestações mensais consecutivas, também na conformidade do regulamento, desde que o valor da parcela não seja inferior a R\$ 100,00 (cem reais).

Art. 3º - Os ocupantes, enquadrados nos itens I a VI do artigo anterior, que optarem pelo pagamento à vista poderão adquirir os lotes:

I – por 50% (cinquenta por cento) do justo valor apurado, desde que a renda familiar não supere 10 (dez) salários mínimos; e

II – por 60% (sessenta por cento) do justo valor apurado, se a renda familiar superar 10 (dez) salários mínimos.

Art. 4º - No justo valor da unidade imobiliária não será considerado o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 5º - Em qualquer hipótese de transações previstas nesta Lei, o beneficiário será responsável pelo pagamento de custas, emolumentos e outras despesas necessárias para aperfeiçoamento da transmissão do imóvel mediante escritura pública de compra e venda e seu respectivo registro imobiliário.

Parágrafo único – É dispensada escritura pública na hipótese de transação imobiliária enquadrada no artigo 108 do Código Civil.

Art. 6º - A renda obtida com a alienação prevista no artigo anterior será preferencialmente destinada para viabilizar processos de regularização urbana – REURB, bem como com sua infraestrutura.

Art. 7º - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE
Gabinete do Prefeito
Estância Balneária

Art. 8º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE IGUAPE
EM 10 DE ABRIL DE 2025

SALVADOR JOSÉ BARBOSA JUNIOR
PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE
Gabinete do Prefeito
Estância Balneária

JUSTIFICATIVA

A proposta legislativa visa criar rotina facultando ao Poder Executivo Municipal a venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto de regularização fundiária de interesse específico – REURB-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei federal 14.133, de 1º de abril de 2021, observado o disposto no artigo 84 da Lei federal 13.465, de 11 de julho de 2017, nos termos da Lei municipal 2.498, de 23 de maio de 2023.

Como é sabido, a Regularização Fundiária é fundamental para o desenvolvimento do município, pois está diretamente ligada à garantia da moradia e à promoção da justiça social, visando, antes de tudo, legalizar núcleos urbanos informais e titular seus ocupantes.

Como o advento da Lei federal 13.465, de 11 de julho de 2017, a Regularização Urbana ganhou notoriedade em âmbito nacional, pois a nova ordem jurídica trouxe a possibilidade de legalização não previstas nas leis anteriores, como regularização da propriedade de áreas públicas e de núcleos situados fora do perímetro urbano, o reconhecimento real de laje e dos condomínios de lotes dentre outras situações, abarcando, assim, os mais diversos tipos de irregularidades em resposta às demandas sociais apresentadas, muitas vezes oriundas do descaso público para com as ocupações e parcelamentos irregulares do solo urbano.

Atualmente, há série de ferramentas capazes de sanar ou mitigar as ilegalidades imobiliárias consolidadas e, por isso, foi natural a expansão do movimento de regularização fundiária para finalmente se tornar realidade em muitos municípios brasileiros, inclusive em Iguape, desde o surgimento da Lei municipal 2.498, de 23 de maio de 2023, que estabelece os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – REURB de núcleos urbanos informais no Município de Iguape, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei federal 13.465, de 11 de julho de 2017.

A atual proposta é mais um passo nesta caminhada importante em rumo à regularização fundiária.

A proposta tem como centro nortear de forma clara e justa o caminho para transmitir as unidades imobiliárias aos beneficiários de regularização fundiária que, embora estejam em núcleo classificado como REURB de interesse social, não preenchem os requisitos da legitimação fundiária, previstos no § 1º do art. 23 da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017,



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE
Gabinete do Prefeito
Estância Balneária

definindo exclusivamente que o justo valor do lote regularizado será de 20% (vinte por cento) do valor venal do imóvel ou da avaliação fixada, podendo ser quitado inclusive com desconto, se pago à vista, promovendo, assim, manifesto aceno à promoção da ordem urbana.

Além de tudo, haverá significativa expedição de títulos de domínio imobiliário, propiciando dessa maneira a possibilidade de avanços importantes no mercado imobiliário, até mesmo, novas formas de financiamento.

O projeto é de relevante interesse público e, por isso mesmo, solicito a sua apreciação e aprovação, em caráter de **urgência**.

Tenho a certeza que, diante da relevância do interesse público envolvido na matéria ora apresentada, essa Casa Legislativa aprovará a proposta.

Iguape – SP, 10 de abril de 2025

SALVADOR JOSÉ BARBOSA JUNIOR
PREFEITO