



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º 5281/2025

DISPÕE SOBRE A ISENÇÃO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI) NO ÂMBITO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) E OUTROS PROGRAMAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE CARÁTER SOCIAL.

Art. 1º Esta Lei regulamenta a concessão de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nos casos de regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S) e outros programas similares, em âmbito municipal, estadual ou federal.

Art. 2º Fica concedida a isenção do ITBI aos beneficiários da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), nos termos de Lei Federal nº 13.465/2017, e a outros programas de regularização fundiária de caráter social que venham a ser instituídos.

Parágrafo único. A isenção do ITBI prevista neste artigo aplica-se exclusivamente à primeira transmissão imobiliária decorrente de regularização fundiária.

Art. 3º Os critérios de baixa renda serão definidos com base na renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos, devendo ser comprovada por documentação adequada.

Art. 4º Haverá possibilidade de remissão de IPTU, desde que haja determinação judicial dentro do processo de regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S), na condição de que seja aprovada pela assistente social do município, por laudo social específico encaminhado ao juízo.

Art. 5º Esta Lei aplica-se a todos os projetos de regularização fundiária urbana, incluindo o "Projeto Terra – Você é o Dono do Seu Imóvel?", bem como a outros programas de âmbito municipal, estadual ou federal que tenham como objetivo a regularização fundiária urbana de núcleos informais consolidados.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL, 24 de maio de 2025.

Marcelo C. Spode
Prefeito Municipal



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS
Anexa ao Projeto de Lei nº _____, de 2025.

Senhor Presidente,
Senhores(a) Vereadores(a),

O cenário habitacional brasileiro, principalmente da população de baixa renda, historicamente está associado ao processo desenfreado de urbanização e de crescimento das cidades. A intensidade desses movimentos somada à falta de planejamento urbano trouxe diversas consequências, dentre elas a formação de um significativo número de núcleos urbanos informais. Áreas irregulares se tornaram a principal alternativa habitacional da maior parte da população urbana, desafiando a gestão das cidades. A estimativa é de que o país, antes da pandemia, possuía deficit habitacional de 6 milhões de residências e cerca de 25 milhões de pessoas estavam em situação irregular. Dessa estatística, 220 mil pessoas se situam no Estado do Rio Grande do Sul.

Para enfrentar o problema social decorrente da ausência de acesso à moradia adequada no Brasil, a legislação mais recente que se possui é a Lei Federal nº 13.465/2017, que na linha da Lei nº 11.977/2009, passou a conferir tratamento jurídico a esta questão urbana, disciplinando o processo de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados, prevendo, inclusive, mecanismos de resolução administrativa e judicial de conflitos possessórios decorrentes das ocupações. Na legislação, tratou-se de constituir uma das tentativas normativas de resolver a questão habitacional da ordem urbanística, diminuindo entraves de distintas ordens para facilitar a regularização fundiária. Pela citada legislação pretende-se, primeiro, a regularização dos imóveis, mas, para além, e principalmente, também a titulação dos ocupantes.

Na sequência, o Supremo Tribunal Federal também introduziu mudanças no tratamento jurídico dos conflitos possessórios envolvendo ocupações coletivas, no julgamento da ADPF 828, ajuizada em 15/05/2021, com a pretensão de decisão judicial que vedasse a remoção forçada e a reintegração de posse, bem como o despejo de locatários durante o período da crise sanitária decorrente da COVID-19. A Suprema Corte determinou aos Tribunais de Justiça a adoção de diversas medidas estruturantes para a execução de ordens de desocupação coletiva, tais como a instalação de comissões de conflitos fundiários para apoio operacional aos juízes e a realização de inspeções judiciais e audiências de mediação pelas comissões de conflitos fundiários, como etapa prévia e necessária às ordens de desocupação coletiva.

Em seguida, em cumprimento à decisão do STF, o Conselho Nacional de Justiça editou a Resolução n. 510, de 26 de junho de 2023, determinando aos Tribunais de Justiça e Tribunais Regionais Federais, em síntese, a criação das suas respectivas Comissões Regionais de Soluções Fundiárias, as quais deverão executar as diretrizes estabelecidas na normativa. As Comissões deverão ser compostas por um desembargador e quatro magistrados e terão como atribuição a realização de visitas técnicas nas áreas objeto de conflitos fundiários coletivos, de audiências de conciliação e mediação entre as partes envolvidas no conflito coletivo fundiário,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL
CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

bem como a realização de audiência pública ou reunião preparatória para a elaboração de plano de ação e cronograma das desocupações coletivas em que atuarem.

Seguindo, ainda, no avanço do tratamento da questão urbana pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, a Corregedoria-Geral da Justiça lançou o “More Legal V”, por meio do Provimento nº 34/2023-CGJ, destinado às situações onde esteja presente o consenso, instituindo nova etapa do tradicional programa gaúcho de regularização fundiária do Poder Judiciário. Nessa versão, a normativa se adapta ao novo marco legal brasileiro da regularização, acrescentando a possibilidade de condução do processo de regularização de núcleos urbanos informais mediante a instauração de procedimento judicial a ser conduzido pelos Juízes de Direito, sem descuidar as outras normativas voltadas à resolução de conflitos.

Finalmente, em 06/12/2023, o Conselho Nacional de Justiça expediu o Provimento CN-CNJ nº 158/2023, estabelecendo, no âmbito do Poder Judiciário, o “Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas – Solo Seguro – Favela”, com a finalidade de fomentar ações sociais, urbanísticas, jurídicas e ambientais de Regularização Fundiária Urbana – Reurb para a incorporação de núcleos urbanos e rurais informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes com os respectivos registros imobiliários.

O programa inaugura um formato pioneiro de atuação dos Tribunais relativamente à política de Regularização Fundiária Urbana – Reurb. Se ainda pairavam dúvidas acerca do papel do Poder Judiciário em relação do tema, o CNJ, agora, decidiu estabelecer expressamente deveres institucionais de caráter permanente para a atuação do Poder Judiciário nacional na política pública de regularização fundiária, matéria complementar às situações de conflito, uma vez que o ordenamento jurídico também precisa contar com mecanismos de regularização para os casos onde não instalados conflitos. Dentre os objetivos consignados, o CNJ reconhece o compromisso do Sistema de Justiça Brasileiro com a promoção do direito fundamental à moradia e da dignidade da pessoa humana; a desjudicialização, fortalecimento e interlocução entre os atores envolvidos no processo de regularização fundiária urbana; e, ainda, com a necessidade de alinhamento das ações institucionais do Poder Judiciário às diretrizes dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 das Nações Unidas (ODS 1 – Erradicação da Pobreza, ODS 10 – Redução das Desigualdades, ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis e ODS 16 – Paz, Justiça e Instituições Eficazes).

No que diz com a atuação do Poder Judiciário, o Programa Solo Seguro – Favela está embasado em ações voltadas à *regularização urbanística; regularização das edificações; regularização fiscal; ao estímulo à prestação de serviços públicos, como água, luz, esgoto, drenagem, coleta de lixo, educação, esporte, lazer, cultura, saúde, geração de trabalho e renda, assistência social; à participação ampla da população da área envolvida e estabelecimento de fóruns de diálogo, comitês e grupos de trabalho; ao estímulo à capacitação de todos os atores envolvidos, inclusive mediante parcerias com universidades e outras instituições; ao incentivo à celebração de convênios e termos de cooperação técnica para os procedimentos de regularização; à garantia de concessão da legitimação fundiária em nome, preferencialmente, da*

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15561/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL
CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

mulher.

Nesse contexto, como há uma atuação conjunta do Poder Executivo e do Poder Judiciário em procedimentos, administrativos e judiciais, de regularização fundiária urbana de núcleos urbanos informais consolidados, e que, dentre os institutos jurídicos aplicáveis, encontram-se medidas jurídicas que importam a transferência da propriedade, a exemplo da compra e venda e da adjudicação.

Como há, nestes casos, fatos geradores do ITBI, a cobrança do imposto na hipótese de regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S), aplicável a núcleos urbanos informais compostos por população de baixa renda, assim declarados em ato do poder Executivo Municipal (art. 13, I, da Lei nº 13.465/2017), pode inviabilizar o efetivo registro da propriedade imobiliária, o que, ao final, é medida indesejada ao Município.

Explica-se.

A cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) deve recair sobre quem efetivamente detém a propriedade ou a posse do Minuta 7542309 SEI 8.2024.0010/000209-4 / pg. 1 imóvel urbano. Como muitas vezes o imóvel está formalmente em nome de terceiro, que já não tem relação alguma com o bem, levando a desatualização dos cadastros municipais, a ausência do registro da transmissão da propriedade imobiliária dificultará a cobrança do IPTU - que é imposto periódico e anual. Assim, a eventual perda produzida com a falta de arrecadação do ITBI é suprida, em larga vantagem, pela incidência correta do IPTU sobre o efetivo proprietário.

Convém destacar, ainda, que a isenção deve ser reservada exclusivamente a transmissões imobiliárias em casos de REURB-S, isto é, a beneficiados que compõem núcleos urbanos informais de população de baixa renda, seguindo, assim, a linha de isenções de emolumentos e custas prevista no art. 13, § 1º, da Lei nº 13.465/2017, justamente por assegurar, neste caso, o direito à moradia da população socialmente vulnerável.

Assim, diante da necessidade de estimular a regularização fundiária urbana, propõe-se o presente Projeto de Lei, para conceder isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) aos beneficiados com a transferência de propriedade imobiliária em decorrência de procedimentos de regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S).

Portanto, acreditando ter feito as necessárias considerações, submeto a análise e votação nos moldes do Regimento Interno do Poder Legislativo Municipal, para que os Nobres Edis aprovem a presente Proposição.

Reitero a Vossas Excelências expressão de grande estima e apreço.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL, 24 de maio de 2025.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15561/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL
CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Marcelo C. Spode
Prefeito Municipal