



ITATIAIUÇU

PREFEITURA MUNICIPAL

OFÍCIO GAB. ITAT. Nº 101/2025.

Itatiaiuçu, 26 de agosto de 2025.

Assunto: Encaminha o Projeto de Lei Complementar nº 13, de 26 de agosto de 2025.

MENSAGEM

Exmo. Senhor Presidente,
Exmos. Senhores Vereadores,

Cumprimentando-os, cordialmente, encaminho o Projeto de Lei Complementar em epígrafe, cujo objetivo é alterar o Plano Diretor Municipal, aumentando o rol de possibilidades de aplicação da Lei Federal nº 13.465, 11 de julho de 2017, que trata da regularização fundiária urbana (Lei da Reurb).

Atualmente, o Plano Diretor Municipal estabelece nos artigos 28 e 29, parágrafo único, que *o programa de regularização fundiária só poderá ser aplicado nas áreas identificadas como Zona de Diretrizes Especiais - Regularização Fundiária Urbana (ZDE-REURB)*. Essa restrição de aplicação da política de regularização de núcleos urbanos informais repercute em outros dispositivos do Plano Diretor, a exemplo dos artigos 120, 132, inc. III, 'c' e 231, § 1º, sendo uma restrição conjugada com outras disposições associadas à ZDE-REURB.

A restrição de aplicação de uma política instituída em âmbito federal, no caso do Município de Itatiaiuçu, resulta na exclusão de diversas outras áreas passíveis de regularização, visto não estarem inseridas na mancha da ZDE-REURB e que possuem as características de núcleo urbano informal (art. 11, inc. II, Lei da Reurb) ou de núcleo urbano informal consolidado (art. 11, inc. III, Lei da Reurb). As áreas conhecidas como *Distrito Industrial, Santa Terezinha de Minas, São Francisco - Quadra 16 e 16-A, São Francisco - Quadra 03 e 03-A, Centro, Pio XII, Ponta da Serra, Pedras, Vieiras, Morro do Peão, Robert Kennedy, Retiro Colonial, Lagoa das Flores e Pinheiros*, são exemplos concretos dessa situação, visto que apenas as áreas de *Ponta da Serra* e *Pedras* são atingidas pela mancha urbanística da ZDE-REURB.

Ao Exmo.

Sr. Moisés Gustavo da Cunha
Presidente da Câmara Municipal de Itatiaiuçu-MG
Rua Otávio Antunes Moreira nº 286 - Centro
Itatiaiuçu - MG
CEP 35.685-000

Recebi em, 26/08/25
[Assinatura]
Câmara Municipal de Itatiaiuçu
Maria Teresa Soares Nogueira
Técnico Legislativo
Câmara Municipal de Itatiaiuçu

ROMER SOARES
DAS
CHAGAS:0368837
1658
Assinado de forma digital
por ROMER SOARES DAS
CHAGAS:03688371658
Dados: 2025.08.26
09:21:39 -03'00'



Por mais que as áreas afetadas pelo referido zoneamento possam ter sido objeto de regularização em outras gestões ou tidas como prioritárias para a consecução da política, fato é que alguns dispositivos do Plano Diretor Municipal limitam a atuação do Poder Público local em favor da ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda e permanência dos ocupantes nos núcleos informais regularizados (art. 10, inc. III, da Lei nº 13.465/2017). Ademais, trata-se de uma restrição à ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade para garantir o bem-estar dos seus habitantes, à garantia do direito à moradia digna, à promoção da integração social e à função social da propriedade urbana (art. 10, inc. IV, VI, VII, VIII, da Lei nº 13.465/2017).

Não só isso, a restrição de aplicação da Reurb enquanto política pública apresentada na Lei Complementar nº 146/2020, contradiz com os próprios princípios fundadores das dimensões e eixos territoriais instituídos no Plano Diretor. Na medida em que existe a situação concreta de diversos núcleos com características de *núcleo urbano informal consolidado* e a Lei municipal restringe a aplicação da política somente para um zoneamento específico, há clara contradição tendente a impedir as funções sociais da cidade, enquanto observância ao direito à cidade, bem como impedimento do exercício da função social da propriedade na dimensão territorial e econômica, que busca maior efetivação de políticas de regularização do solo para a geração de renda e valorização imobiliária decorrente de ações do Poder Público (art. 4º, inc. II e III, 'a' e 'b', da Lei Complementar nº 146/2020).

Neste sentido, para que seja possível proceder com a regularização das áreas identificadas como sendo núcleos urbanos informais consolidados, para além das áreas demarcadas como ZDE-REURB, e por entender que a realidade do Município está em dissonância da previsão legal, encaminha-se o presente Projeto Lei para apreciação da Câmara Municipal.

Esclarecidas as razões que me levaram a submeter à elevada apreciação dos Nobres Edis a proposta em questão, solicito a competente tramitação na forma do Regimento Interno desse Legislativo.

Sem mais, aproveitamos a oportunidade para reiterar nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

ROMER SOARES DAS
CHAGAS:0368837165
8
Assinado de forma digital por
ROMER SOARES DAS
CHAGAS:03688371658
Dados: 2025.08.26 09:22:10
+03'00'

Romer Soares das Chagas
Prefeito Municipal

MARINA PEDROSA DE
OLIVEIRA:126188206
73
Assinado de forma digital por
MARINA PEDROSA DE
OLIVEIRA:12618820673
Dados: 2025.08.26 09:23:26 +03'00'

Marina Pedrosa de Oliveira
Diretora de Atos Administrativos e Legislativos



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 13, DE 26 DE AGOSTO DE 2025.

Projeto de Lei Complementar
Nº 16 / 2025
LEGISLATIVO

“Altera dispositivos da Lei Complementar nº 146, de 21 de outubro de 2020, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Itatiaiuçu, para ampliar as áreas passíveis de Regularização Fundiária Urbana (REURB), e dá outras providências. ”

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ITATIAIUÇU**, Estado de Minas Gerais, por seus representantes aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O parágrafo único do art. 29 da Lei Complementar nº 146, de 21 de outubro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 29. [...]"

~~Parágrafo único. Os procedimentos de regularização fundiária previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 apenas poderão ser aplicados nas áreas identificadas como ZDE-REURB nesta Lei.~~

§ 1º Os procedimentos de regularização fundiária previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 **serão aplicados preferencialmente** nas áreas identificadas como ZDE-REURB nesta Lei.

§ 2º O Poder Executivo Municipal, mediante decisão fundamentada na conveniência e oportunidade, poderá instaurar procedimentos de Reurb em Núcleos Urbanos Informais consolidados localizados fora das áreas demarcadas como ZDE-REURB, desde que seja demonstrada a sua difícil reversibilidade em razão das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, além do fato de que a regularização não implique riscos ambientais ou geotécnicos para a população, devendo o núcleo regularizado ser posteriormente enquadrado em zona urbana compatível.

§ 3º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017, nos seguintes Núcleos Urbanos Informais consolidados:

I - Distrito Industrial;

II - Santa Terezinha de Minas;

III - São Francisco - Quadra 16 e 16-A;

ROMER SOARES
DAS
CHAGAS:036883
71658
Assinado de forma digital
por ROMER SOARES DAS
CHAGAS:03688371658
Dados: 2025.08.26
09:22:23 -03'00'



ITATIAIUÇU

PREFEITURA MUNICIPAL

IV - São Francisco - Quadra 03 e 03-A;

V - Centro;

VI - Pio XII;

VII - Ponta da Serra;

VIII - Pedras;

IX - Vieiras;

X - Morro do Peão;

XI - Robert Kennedy;

XII - Retiro Colonial;

XIII - Lagoa das Flores;

XIV - Pinheiros."

Art. 2º O art. 120 da Lei Complementar nº 146, de 21 de outubro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

~~" Art 120. O Município promoverá a regularização fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465, de julho de 2017, apenas nas áreas delimitadas como Zona de Diretrizes Especiais - Regularização Fundiária (ZDE-REURB), conforme os arts. 29 ao 31 desta Lei.~~

~~Parágrafo único. O Município deverá adotar os procedimentos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 julho de 2017 para promover a regularização fundiária.~~

Art. 120. O Município promoverá a regularização fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465, de julho de 2017, **preferencialmente** nas áreas delimitadas como Zona de Diretrizes Especiais - Regularização Fundiária (ZDE-REURB), conforme as diretrizes deste Plano Diretor.

§ 1º O Município deverá adotar os procedimentos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 para promover a regularização fundiária.

§ 2º A REURB poderá ser aplicada a Núcleos Urbanos Informais Consolidados não inseridos na ZDE-REURB, mediante decisão fundamentada na conveniência e oportunidade, uma vez demonstrada a difícil reversibilidade do núcleo em razão das edificações, da localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, além do fato de que a regularização não implique riscos ambientais ou geotécnicos para a população, devendo o núcleo regularizado ser posteriormente enquadrado em zona urbana compatível."

ROMER SOARES
DAS
CHAGAS:036883
71658

Assinado de forma digital
por ROMER SOARES DAS
CHAGAS:03688371658
Dados: 2025.08.26
09:22:39 -03'00'



ITATIAIUÇU

PREFEITURA MUNICIPAL

Art. 3º A alínea "c", do inciso III, do art. 132 da Lei Complementar nº 146, de 21 de outubro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

~~"c) não localizados em Zonas de Diretrizes Especiais - Regularização Fundiária Urbana (ZDE-REURB).~~

Art. 132. [...]

III - [...]

c) não localizados em Zonas de Diretrizes Especiais - Regularização Fundiária Urbana (ZDE-REURB) ou em outros Núcleos Urbanos Informais consolidados em processo de regularização ou já regularizados nos termos desta Lei."

Art. 4º O § 1º do art. 231 da Lei Complementar nº 146, de 21 de outubro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 231. [...]

§ 1º As áreas objeto de regularização fundiária, localizadas dentro ou fora das Zonas de Diretrizes Especiais - Regularização Fundiária Urbana (ZDE-REURB), poderão ser consideradas para a cobrança do IPTU, nos termos da legislação tributária municipal."

Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Itatiaiuçu, 26 de agosto de 2025.

ROMER SOARES DAS CHAGAS:03688371658
58
Assinado de forma digital por ROMER SOARES DAS CHAGAS:03688371658
Dados: 2025.08.26 09:22:53 -03'00'

Romer Soares das Chagas
Prefeito Municipal