OFÍCIO Nº 209/2026 **BAIXA GRANDE DO RIBEIRO, 22 DE SETEMBRO DE 2026**

Ao Excelentíssimo Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Baixa Grande do Ribeiro – PI

Assunto: **Encaminhamento de Projeto de Lei SUBSTITUTIVO que institui o Programa Municipal "Regulariza Baixa Grande".**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando Vossa Excelência e os demais membros dessa Augusta Casa Legislativa, encaminho para apreciação, discussão e votação o Projeto de Lei nº ___/2026, que institui o Programa Municipal **"Regulariza Baixa Grande"**, destinado à promoção da Regularização Fundiária Urbana, no âmbito do Município de Baixa Grande do Ribeiro - PI.

A proposição apresentada tem por objetivo estabelecer uma política pública permanente voltada à regularização dos núcleos urbanos informais consolidados existentes no Município, promovendo segurança jurídica, inclusão social, valorização imobiliária, desenvolvimento urbano ordenado e efetivação do direito fundamental à moradia.

A realidade fundiária municipal demonstra a existência de diversas áreas ocupadas há décadas por famílias que construíram suas residências e estabeleceram suas vidas sem que, entretanto, tenham obtido a titulação formal de seus imóveis. Tal situação gera insegurança jurídica e impede que inúmeros cidadãos usufruam plenamente dos direitos inerentes à propriedade, além de dificultar o acesso ao crédito, à sucessão patrimonial e à valorização de seus bens.

CNPJ: 41.522.178/0001-80
Praça Chuiquinho Ezequiel 2222, Centro
CEP:64868-000 - Baixa Grande do Ribeiro Piauí
Fone: (89)3570-1473 EMAIL: prefeituradebaixagrande@bol.com.br

Recebido 07/10/2026

JEOVANNA RIBEIRO DE SOUSA
Chefe de protocolo da Câmara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI
CPF: 084.100.233-93

O Programa "Regulariza Baixa Grande" foi concebido para enfrentar essa realidade de forma planejada, gradual e permanente, permitindo que o Município execute os processos de regularização fundiária de forma escalonada, observando sua capacidade operacional e financeira, bem como as prioridades sociais identificadas pela Administração Pública.

A proposta possui forte caráter social ao assegurar a gratuidade integral dos procedimentos de regularização fundiária para as famílias cadastradas em programas sociais governamentais, garantindo que a população em situação de maior vulnerabilidade econômica possa obter a documentação definitiva de seus imóveis sem qualquer custo.

Para os beneficiários cuja renda familiar seja igual ou superior a R$ 3 (três) salários mínimos, prevê-se apenas o ressarcimento dos custos efetivamente suportados pelo Município na regularização individualizada de cada imóvel, atualmente estimados em aproximadamente R$ 900,00 (novecentos reais) por unidade.

Ressalte-se que tal valor não possui natureza tributária nem finalidade arrecadatória, destinando-se exclusivamente à recomposição parcial dos gastos públicos realizados em benefício direto do imóvel regularizado.

Importa destacar que o custo de uma regularização fundiária promovida individualmente pelo proprietário junto a profissionais particulares pode facilmente superar R$ 15.000,00 (quinze mil reais), especialmente em razão das despesas com levantamentos topográficos, georreferenciamento, elaboração de plantas, memoriais descritivos, assessoria técnica e demais procedimentos exigidos pela legislação vigente. Assim, o programa municipal proporcionará significativa economia às famílias beneficiadas.

Também merece destaque o fato de que eventual inadimplência quanto ao ressarcimento previsto em lei não impedirá a conclusão da regularização fundiária nem a entrega dos documentos correspondentes ao beneficiário, preservando integralmente o caráter social da iniciativa e garantindo que nenhuma família seja privada do acesso à regularização por limitações financeiras.

JEOVANNA RIBEIRO DE SOUSA
Chefe de protocolo da Camara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI
CPF [illegible]53-93

O projeto cria ainda a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, órgão responsável pela coordenação, acompanhamento e supervisão dos trabalhos, bem como autoriza a contratação de profissionais, equipes técnicas e empresas especializadas para execução das atividades necessárias à implementação do programa, assegurando eficiência, segurança jurídica e qualidade técnica aos procedimentos.

A regularização fundiária representa instrumento de transformação social capaz de promover cidadania, dignidade e desenvolvimento urbano sustentável, ao mesmo tempo em que fortalece o planejamento territorial do Município e contribui para a construção de uma cidade mais organizada, inclusiva e juridicamente segura.

Diante da relevância da matéria e dos benefícios que dela decorrerão para a população de Baixa Grande do Ribeiro, solicito a essa Egrégia Câmara Municipal a apreciação e aprovação **URGENTE** do presente Projeto de Lei.

O PRESENTE PROJETO, EM RAZÃO DE ALGUMAS ADEQUAÇÕES, SUBSTITUI O PROJETO ANTERIORMENTE APRESENTADO À ESTA CÂMARA LEGISLATIVA.

Renovo protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

JOSÉ LUIS SOUSA
Prefeito Municipal de Baixa Grande do Ribeiro – PI

JEOVANNA RIBEIRO DE SOUSA
Chefe de protocolo da Câmara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI
CPF: 084.100.233-93

PROJETO DE LEI Nº 20/2026

"Institui o Programa "Regulariza Baixa Grande", dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana, no âmbito do Município de Baixa Grande do Ribeiro - PI, cria a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana e dá outras providências

A CÂMARA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO, Estado do Piauí, aprovou e o PREFEITO MUNICIPAL sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituído, no âmbito do Município de Baixa Grande do Ribeiro - PI, o Programa "Regulariza Baixa Grande", destinado à proceder regularização fundiária urbana de núcleos urbanos informais consolidados, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e demais normas aplicáveis.

§ 1º - O Programa "Regulariza Baixa Grande" compreende a adoção de uma série de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e administrativas destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 2º - O Programa "Regulariza Baixa Grande" terá duração continuada, podendo ser executado em etapas pelo município, seguindo sua disponibilidade administrativa, técnica, orçamentária e financeira.

Art. 2º - O Programa "Regulariza Baixa Grande" tem por objetivos:

I - promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados;

II - garantir o direito social à moradia digna;

III - ampliar o acesso da população à propriedade regularizada;

JEOVANNA RIBEIRO DE SOUSA
Chefe de protocolo da Câmara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI
CPF: 084.100.233-93

IV - assegurar a função social da propriedade;

V - promover a inclusão social e a cidadania;

VI - desburocratizar os procedimentos administrativos de regularização fundiária;

VII - estimular a resolução consensual de conflitos fundiários;

VIII - promover melhorias urbanísticas, ambientais e de infraestrutura.

Art. 3º - Para os fins desta Lei, consideram-se aplicáveis os conceitos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017 e demais legislações aplicáveis, especialmente os relativos a:

I - núcleo urbano;

II - núcleo urbano informal;

III - núcleo urbano informal consolidado;

IV - legitimação fundiária;

V - legitimação de posse;

VI - Certidão de Regularização Fundiária - CRF;

VII - REURB de Interesse Social - REURB-S;

VIII - REURB de Interesse Específico - REURB-E;

IX - Programa Regularizar;

Art. 4º - O Município de Baixa Grande do Ribeiro - PI poderá utilizar quaisquer das modalidades e instrumentos de Regularização Fundiária Urbana previstos na legislação

JEOVANNA RIBEIRO DE SOUSA
Chefe de protocolo da Câmara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI
CPF: 084.100.233-93

vigente, especialmente aqueles previstos na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Provimento nº 89/2023 - TJ/PI.

Art. 5º - Fica criada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana - CMRFU, vinculada à Secretaria Municipal de Administração.

Art. 6º - A Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana será composta por representantes dos seguintes órgãos:

I - Secretaria Municipal de Administração;

II - Secretaria Municipal de Finanças;

III - Secretaria Municipal de Infraestrutura;

IV - Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

V - Secretaria Municipal de Assistência Social;

VI - Setor Jurídico do Município;

VII - Setor de Tributos Municipais;

§ 1º - Os membros da Comissão serão nomeados por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal e o seu trabalho não será remunerado.

§ 2º - A presidência da Comissão caberá ao representante da Secretaria Municipal de Administração.

§ 3º - A Comissão poderá requisitar servidores e apoio técnico de quaisquer secretarias municipais.

JEOVANNA RIBEIRO DE SOU
Chefe de protocolo da Câmara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI
CPF: 084.100.233-93

Art. 7º - Compete à Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana CMRFU coordenar, gerenciar e praticar todos os atos necessários à execução desta Lei.

Art. 8º - O Município poderá contratar empresas, profissionais especializados, entidades públicas ou privadas e instituições técnicas para execução dos serviços relacionados à regularização fundiária urbana, podendo ainda celebrar convênios, termos de cooperação, acordos e parcerias com órgãos públicos e privados.

Art. 9º - A regularização fundiária promovida pelo Município de Baixa Grande do Ribeiro - PI será gratuita aos possuidores de imóveis destinados à moradia, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos, observadas as demais disposições desta Lei.

§ 1º - A gratuidade prevista neste artigo será assegurada, independentemente do limite de renda estabelecido no caput, aos possuidores ou integrantes de famílias beneficiárias do Programa Bolsa Família ou outro programa social semelhante, desde que o imóvel objeto da regularização seja destinado à moradia e esteja enquadrado nas condições previstas nesta Lei.

§ 2º - A regularização fundiária de lotes ou imóveis destinados à atividade comercial, empresarial ou ao exercício de atividade econômica, ainda que pertencentes a pessoa ou família beneficiária de programa social, não será gratuita, devendo o respectivo possuidor arcar integralmente com as despesas decorrentes da regularização.

§ 3º - A gratuidade prevista nesta Lei será concedida uma única vez por pessoa, limitada a 1 (um) imóvel por possuidor. Na hipótese de o mesmo possuidor ser titular ou detentor da posse de 2 (dois) ou mais imóveis, a gratuidade ficará restrita ao primeiro imóvel regularizado, devendo o interessado arcar integralmente com as despesas relativas à regularização dos demais imóveis, observado o disposto nesta Lei.

§ 4º - Nas hipóteses em que não houver direito à gratuidade, o Município poderá cobrar dos

JEOVANNA RIBEIRO DE SOUSA
Chefe de protocolo da Câmara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI
CPF: 084.100.233-93

possuidores dos imóveis regularizados exclusivamente os valores correspondentes às despesas efetivamente realizadas para a execução da regularização fundiária, especialmente aquelas decorrentes da contratação de serviços técnicos especializados necessários à implementação e efetivação do programa.

§ 5º - Os valores eventualmente devidos pelos possuidores poderão ser pagos à Administração Pública Municipal no momento da regularização do imóvel ou lançados junto ao setor tributário municipal para cobrança, na forma estabelecida em regulamento e observadas as normas legais pertinentes.

Art. 10 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a abrir créditos adicionais e realizar despesas necessárias à execução desta Lei.

Art. 11 - As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 12 - Aplicam-se subsidiariamente a esta Lei as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018, do Provimento nº 89/2023 - TJ/PI e da legislação estadual pertinente e demais normas correlatas.

Art. 13 - Fica delegada à Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana - CMRFU, editar regulamentos e atos necessários para a implementação da Regularização Fundiária, observados os limites da presente lei.

Parágrafo único. Os casos omissos da presente lei serão resolvidos pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária - CMRFU, mediante expedição de ato próprio.

Art. 14 - O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto.

Art. 15 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em

JEOVANNA RIBEIRO DE SOUSA
Chefe de protocolo da Câmara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI
CPF: 084.100.233-93

contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Baixa Grande do Ribeiro - PI, 22 de setembro de 2026

José Luis Sousa

Prefeito Municipal

JEOVANNA RIBEIRO DE SOUSA
Chefe de protocolo da Câmara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI
CPF: 084.100.233-93

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 20 /2026

"Institui o Programa Municipal "Regulariza Baixa Grande" no âmbito do Município de Baixa Grande do Ribeiro – PI e dá outras providências."

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei que institui o Programa Municipal "Regulariza Baixa Grande", instrumento permanente de política pública destinado à promoção da Regularização Fundiária Urbana, no Município de Baixa Grande do Ribeiro - PI, em conformidade com a legislação federal vigente, especialmente a Lei Federal nº 13.465/2017.

A presente iniciativa decorre da necessidade de enfrentar uma realidade histórica existente em inúmeros municípios brasileiros, qual seja, a existência de núcleos urbanos informais consolidados ao longo dos anos, nos quais milhares de cidadãos residem, exercem suas atividades econômicas e constroem suas histórias de vida sem, contudo, possuírem a devida segurança jurídica sobre seus imóveis.

A ausência da regularização fundiária gera inúmeras consequências negativas para as famílias, impedindo o pleno exercício do direito de propriedade, dificultando o acesso ao crédito, restringindo investimentos nos imóveis, limitando transmissões hereditárias e comprometendo a valorização patrimonial das áreas urbanas consolidadas.

O Programa "Regulariza Baixa Grande" nasce justamente para promover a inclusão social e a cidadania, garantindo que os moradores dos núcleos urbanos informais possam obter a

JEOVANNA RIBEIRO DE SOUSA
Chefe de protocolo da Câmara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI
CPF: 084.100.233-93

documentação definitiva de seus imóveis de forma organizada, planejada e juridicamente segura.

Importante destacar que se trata de um programa de caráter permanente e continuado, permitindo que sua execução ocorra de forma gradual, escalonada e compatível com a capacidade operacional e financeira da Administração Municipal. A regularização fundiária de todo o território urbano municipal representa um desafio complexo que demanda planejamento técnico, levantamento cadastral, estudos urbanísticos, georreferenciamento, elaboração de projetos, análises jurídicas e registros imobiliários, razão pela qual sua implementação deverá ocorrer em etapas sucessivas.

Sob o aspecto social, o projeto estabelece como regra a gratuidade integral da regularização fundiária para as famílias inscritas em programas sociais governamentais, assegurando que a população mais vulnerável tenha acesso ao direito à moradia regularizada sem qualquer ônus financeiro.

Para as famílias que possuam renda igual ou superior a 3 (três) salários mínimos, o projeto prevê apenas o ressarcimento ao Município dos custos efetivamente despendidos com a regularização individualizada de cada imóvel. Trata-se de medida que prestigia os princípios da solidariedade, da razoabilidade e da justiça distributiva, permitindo que aqueles que possuem maior capacidade contributiva auxiliem na manutenção e ampliação do programa, vez que não seria justo o município arcar a regularização de quem possui condições financeiras e jurídicas de fazê-la.

Cumpre ressaltar que referido ressarcimento não possui natureza tributária nem finalidade arrecadatória. Seu objetivo é exclusivamente recompor os gastos públicos realizados em benefício direto do imóvel regularizado, frise-se, de pessoa que possui condições financeiras.

Atualmente, estima-se que o custo médio da regularização individualizada de cada unidade habitacional seja da ordem de aproximadamente R$ 900,00 (novecentos reais), valor

JEOVANNA RIBEIRO DE SOUSA
Chefe de protocolo da Câmara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI

significativamente inferior ao que seria desembolsado pelo cidadão caso buscasse promover a regularização de forma particular.

De fato, estudos preliminares indicam que uma regularização fundiária individual realizada diretamente pelo proprietário poderia facilmente ultrapassar R$ 15.000,00 (quinze mil reais), considerando despesas com levantamentos topográficos, georreferenciamento, memoriais descritivos, serviços técnicos especializados, elaboração de plantas, assessoria jurídica, taxas cartorárias e demais procedimentos administrativos necessários.

Assim, o Programa Municipal proporciona uma economia substancial à população, democratizando o acesso à regularização imobiliária e permitindo que famílias de baixa e média renda obtenham seus títulos de propriedade por uma fração do custo normalmente praticado no mercado.

Além disso, o projeto assegura expressamente que eventual inadimplência quanto ao ressarcimento não impedirá a conclusão da regularização fundiária nem a emissão dos respectivos documentos em favor dos beneficiários, preservando integralmente o caráter social da iniciativa e garantindo que nenhuma família seja privada do direito à regularização em razão de limitações financeiras.

Outro aspecto relevante da proposta consiste na criação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, órgão responsável por coordenar, acompanhar e supervisionar os procedimentos técnicos e administrativos necessários à implementação do programa. A constituição de uma comissão multidisciplinar permitirá maior eficiência, transparência e segurança jurídica em todas as etapas dos processos de regularização.

Da mesma forma, o projeto autoriza a contratação de profissionais, empresas e equipes técnicas especializadas, sempre que necessário, para a execução das atividades de levantamento cadastral, georreferenciamento, estudos urbanísticos, elaboração de projetos e demais serviços indispensáveis ao sucesso do programa.

JEOVANNA RIBEIRO DE SOUSA
Chefe de protocolo da Câmara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI
CPF: 084.100.233-93

Os benefícios da regularização fundiária ultrapassam a esfera individual dos proprietários. A titulação dos imóveis contribui para o ordenamento territorial do Município, amplia a arrecadação futura decorrente da formalização imobiliária, fortalece o planejamento urbano, facilita a implantação de infraestrutura pública, valoriza os imóveis regularizados e promove o desenvolvimento econômico local.

Em síntese, o Programa Municipal "Regulariza Baixa Grande" representa uma das mais importantes políticas públicas de inclusão social, segurança jurídica e desenvolvimento urbano que podem ser implementadas pelo Município de Baixa Grande do Ribeiro - PI, promovendo dignidade, cidadania e valorização patrimonial para centenas de famílias.

Diante da relevância social da matéria e dos benefícios permanentes que dela decorrerão para a população baixa grandense do ribeiro, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa Legislativa, confiantes em sua aprovação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Baixa Grande do Ribeiro - PI, 22 de setembro de 2026

JOSÉ LUIS SOUSA
Prefeito Municipal

JEOVANNA RIBEIRO DE SOUSA
Chefe de protocolo da Câmara Municipal
de Baixa Grande do Ribeiro-PI
CPF: 084.100.233-93