PROJETO DE LEI 48/2026

Dispõe sobre a regularização excepcional de imóveis urbanos com área inferior ao mínimo previsto no Plano Diretor Municipal para fins de desmembramento, desdobro e regularização imobiliária, e dá outras providências

ROBERSON LUIZ MOUREIRA, Prefeito do município de Ribas do Rio Pardo, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela lei orgânica do município, **faz saber** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. Ficam considerados regulares, exclusivamente para fins de desmembramento, desdobro, regularização imobiliária, aprovação de projetos, emissão de alvarás, habite-se, escrituração e registro imobiliário, os imóveis urbanos com área inferior a 100m² (cem metros quadrados), em desconformidade com o disposto no artigo 72, inciso VII, do Plano Diretor Municipal, desde que preenchidos cumulativamente os seguintes requisitos:
I – o imóvel esteja localizado em área urbana regularmente instituída;
II – a edificação tenha sido iniciada até a data de 31 de julho de 2026;
III – seja possível a identificação da existência da construção por quaisquer meios idôneos de prova, inclusive:

a. imagens aéreas ou de satélite;
b. fotografias;
c. cadastro imobiliário municipal;
d. lançamento tributário;
e. ligação de água ou energia elétrica;
f. laudo técnico;
g. certidão emitida pelo Município;
h. outros meios admitidos pela Administração Pública.

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se iniciada a construção que possua elementos materiais mínimos de implantação da edificação até a data prevista no inciso II deste artigo, ainda que não concluída.

§ 2º A regularização prevista nesta Lei possui caráter excepcional e transitório, não constituindo autorização para novos parcelamentos em desacordo com os parâmetros urbanísticos vigentes.

Art. 2º. O disposto nesta Lei não se aplica:
I – aos imóveis cuja construção não tenha sido iniciada até 31 de julho de 2026;
II – aos parcelamentos realizados após a data prevista no inciso II do artigo 1º;
III – aos imóveis localizados em áreas:

a. de preservação permanente;
b. de risco;
c. non aedificandi;
d. objeto de restrição ambiental, judicial ou administrativa;
e. que impeçam a ocupação urbana nos termos da legislação federal, estadual ou municipal.

Art. 3º. A regularização prevista nesta Lei não afasta a obrigatoriedade de observância:
I – das normas ambientais;
II – das normas sanitárias;
III – das normas de segurança;
IV – das exigências de acessibilidade;
V – das disposições edilícias e tributárias aplicáveis.

Art. 4º. O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar esta Lei, especialmente quanto:
I – aos procedimentos administrativos;
II – à documentação necessária;
III – aos critérios de comprovação da data de início da construção;
IV – às vistorias e análises técnicas;
V – aos procedimentos de regularização cadastral e tributária.

Art. 5º. Fica estabelecida data limite de 31 de dezembro de 2026 para que o interessado requeira os benefícios da presente Lei, precluindo o direito após esta data.

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

Gabinete do Prefeito Municipal, 12 de junho de 2026, 82º ano da emancipação política do município de Ribas do Rio Pardo/MS.

ROBERSON LUIZ MOUREIRA
PREFEITO MUNICIPAL

JUSTIFICATIVA

Mensagem nº 027/2026 Ribas do Rio Pardo - MS, 12/06/2026

Excelentíssima Senhora Presidente e Excelentíssimos Vereadores:

Temos a honra de encaminhar **Projeto de Lei n. 048/2026**, para a deliberação deste Respeitável Poder Legislativo, com matéria que ***"Dispõe sobre a regularização excepcional de imóveis urbanos com área inferior ao mínimo previsto no Plano Diretor Municipal para fins de desmembramento, desdobro e regularização imobiliária, e dá outras providências".***

O presente Projeto de Lei possui por finalidade estabelecer mecanismo excepcional de regularização urbanística e imobiliária de imóveis urbanos com área inferior ao mínimo previsto no Plano Diretor Municipal, especificamente aqueles já consolidados mediante edificações iniciadas até 31 de julho de 2026.

A medida busca enfrentar situações fáticas já consolidadas no território urbano municipal, conferindo segurança jurídica aos proprietários, possibilitando a regularização registral, tributária e urbanística dos imóveis, bem como permitindo o adequado ordenamento territorial e incremento da arrecadação municipal.

Importante destacar que a proposta não autoriza novos parcelamentos irregulares, tampouco flexibiliza permanentemente os parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor, tratando-se de norma excepcional e transitória destinada exclusivamente à regularização de situações preexistentes.

Além disso, o projeto preserva integralmente as restrições ambientais, urbanísticas e de segurança, vedando expressamente a aplicação da regularização em áreas protegidas, de risco ou incompatíveis com a ocupação urbana.

Dessa forma, a presente proposição atende aos princípios da razoabilidade, da função social da propriedade, da eficiência administrativa e da segurança jurídica, promovendo solução adequada para situações urbanas já consolidadas no Município.

Convicto de que os ilustres membros dessa Casa Legislativa irão conferir o necessário apoio a esta propositura, solicito a Vossa Excelência, emprestar sua valiosa colaboração no seu **ENCAMINHAMENTO COM URGÊNCIA**.

No ensejo, apresento a Vossa Excelência e aos seus eminentes pares, protesto de elevado apreço e distinta consideração.
Cordialmente,

ROBERSON LUIZ MOUREIRA
PREFEITO MUNICIPAL

À Excelentíssima Senhora
Tania Maria Ferreira de Souza
Digníssima Vereadora Presidente da Câmara Municipal de Ribas do Rio Pardo/MS

RIBAS DO RIO PARDO/MS, 12 de Junho de 2026

Roberson Luiz Moureira
Prefeito(a)

Votação

Data da sessão: 16/06/2026

Situação: Lido no Expediente e Encaminhado às Comissões

Data da sessão: 23/06/2026

Situação: Aprovado em Turno Único