



Gabinete do Senador Izalci Lucas

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026

Altera a Lei nº 13.465/2017 para dispor sobre critérios de regularização fundiária em áreas públicas com ocupação consolidada, estabelecer diretrizes para definição do valor de alienação de imóveis públicos, com base na função social da propriedade, e ampliar o acesso à moradia.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para estabelecer normas gerais aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e Rural (Reurb) em áreas públicas.

§1º A Reurb compreende medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à integração de núcleos informais ao ordenamento territorial.

§2º A regularização por legitimação fundiária aplica-se aos núcleos comprovadamente existentes até **22 de dezembro de 2022**.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 2º São diretrizes da Reurb:

- I – garantia do direito à moradia;
- II – efetivação da função social da propriedade;
- III – promoção da segurança jurídica;
- IV – desenvolvimento urbano sustentável;
- V – redução de conflitos fundiários;
- VI – ampliação do acesso à terra urbanizada;
- VII – cooperação entre entes federativos.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS CONSOLIDADAS

Art. 3º Consideram-se áreas urbanas ou rurais de ocupação consolidada aquelas:

- I – ocupadas de forma contínua e duradoura;
- II – com presença ou reconhecimento de serviços públicos;
- III – cuja reversão se mostre socialmente inadequada ou economicamente desproporcional.

Parágrafo único. Nessas áreas, deverá ser priorizada a regularização fundiária, sendo a retomada possessória medida excepcional, devidamente motivada pelo interesse público.

CAPÍTULO IV

DOS LEGITIMADOS

Art. 4º Poderão requerer a Reurb:

I – União, Estados, Distrito Federal e Municípios;

II – ocupantes, individual ou coletivamente;

III – associações e cooperativas habitacionais;

IV – Defensoria Pública;

V – Ministério Público.

CAPÍTULO V

DA REURB-S (INTERESSE SOCIAL)

Art. 5º A Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) aplica-se predominantemente à população de baixa renda.

§1º Considera-se de baixa renda a família com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos.

§2º Na Reurb-S:

I – será considerada prioritariamente a condição socioeconômica do ocupante;

II – poderá ser aplicada em áreas urbanas ou rurais, observadas as diretrizes do planejamento territorial;

III – poderá ser admitida em diferentes zonas urbanas, conforme legislação local;

IV – poderá ser observado o limite de até 400 m² para imóveis urbanos, salvo norma local mais favorável;

V – serão asseguradas a gratuidade da titulação e a isenção de custas e emolumentos;

VI – não será exigida comprovação de quitação tributária para fins de registro, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO VI

DA REURB-E (INTERESSE ESPECÍFICO)

Art. 6º A Reurb-E aplica-se aos demais casos.

§1º A aquisição do imóvel dependerá do pagamento de valor definido pelo ente titular do domínio, nos termos da legislação patrimonial aplicável.

§2º Na definição do valor, deverão ser observados, entre outros critérios:

I – o valor da terra nua à época da ocupação;

II – a atualização monetária por índice oficial;

III – a vedação ao enriquecimento sem causa;

IV – a função social da propriedade.

CAPÍTULO VII

DOS CRITÉRIOS DE VALORAÇÃO

Art. 7º Nos processos de alienação de imóveis públicos no âmbito da Reurb, deverão ser observadas diretrizes que assegurem modicidade, proporcionalidade e justiça fundiária.

Art. 8º Na composição do valor do imóvel, poderão ser considerados, conforme regulamentação:

I – a exclusão de benfeitorias realizadas pelos ocupantes;

II – a não incorporação de valorização decorrente de investimentos realizados pela comunidade;

III – critérios técnicos que preservem a função social da propriedade.

CAPÍTULO VIII

DA SEGURANÇA JURÍDICA

Art. 9º Poderá ser instituído, no âmbito da União, sistema nacional de informações sobre regularização fundiária, com a finalidade de promover transparência, integração de dados e segurança jurídica.

§1º O sistema observará a cooperação entre os entes federativos.

§2º Poderão ser adotadas medidas para prevenir a especulação imobiliária, nos termos da legislação local.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10 Esta Lei aplica-se aos processos de regularização fundiária em curso e futuros, respeitados os atos jurídicos perfeitos.

Art. 11 Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 12 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei tem como finalidade aperfeiçoar a política pública de regularização fundiária no Brasil, promovendo segurança jurídica, justiça social e eficiência administrativa.

A proposta observa rigorosamente os princípios constitucionais, em especial: o direito fundamental à moradia (art. 6º da Constituição Federal);

a função social da propriedade (art. 5º, XXIII); a política de desenvolvimento urbano (art. 182); e o pacto federativo (art. 18).

A iniciativa não interfere na autonomia dos entes federativos, limitando-se a estabelecer **normas gerais**, nos termos da competência concorrente da União.

O projeto também respeita: a legalidade administrativa; a vedação ao enriquecimento sem causa; e a proporcionalidade na atuação estatal.

Ao adotar critérios técnicos e diretrizes para definição do valor de alienação de imóveis públicos, a proposta busca corrigir distorções históricas, sem impor obrigações indevidas aos entes federativos.

Além disso, fortalece a regularização fundiária como instrumento de: inclusão social; redução de conflitos; ampliação da base tributária; desenvolvimento urbano sustentável.

Dessa forma, a presente proposta se mostra plenamente compatível com a Constituição Federal e com a jurisprudência dos tribunais superiores.

Sala das Sessões,

Senador **IZALCI LUCAS**
(PL/DF)