

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

Altera a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para atualizar o marco legal da regularização fundiária urbana.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 9º** Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

.....

§ 3º A Reurb poderá abranger o reassentamento ou a indenização de ocupantes cujos terrenos sejam necessários para remoção de áreas de risco, proteção do meio ambiente ou abertura de vias, equipamentos comunitários ou áreas livres de uso público.” (NR)

“**Art. 11.**.....

§ 1º Para fins da Reurb, os Municípios poderão delimitar em seus planos diretores Zonas Especiais sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, nas quais poderão ser dispensadas exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos e edílios.

.....” (NR)

“**Art. 13.**.....

.....

§ 8º A Reurb-S o reassentamento de beneficiários cuja remoção seja necessária, nos termos do projeto urbanístico de regularização

fundiária deverá ocorrer preferencialmente em área desocupada contígua ao núcleo.” (NR)

“**Art. 13-A.** É facultado ao Município delegar a execução da Reurb mediante concessão urbanística.

§ 1º No caso de Reurb-S, a concessionária poderá ser remunerada por contraprestação pecuniária do Poder Público e receitas acessórias.

§ 2º No caso da Reurb-E, a concessionária poderá ser remunerada por prestações dos beneficiários, transferência de lotes resultantes da própria Reurb e receitas acessórias.

§ 3º A concessão urbanística poderá prever receitas acessórias decorrentes da exploração econômica ou comercialização de unidades imobiliárias adicionais às necessárias para o atendimento do núcleo.

§ 4º É dispensável a licitação para contratação de empresas concessionárias de serviços de saneamento básico para promoção da Reurb em núcleos por elas atendidos.”

“**Art. 15.**.....

.....
XVI – concessão urbanística, nos termos dos arts. 4º, 4º-A e 5º, §§ 4º, 5º e 7º, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.” (NR)

“**Art. 23.** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

.....
§ 4º Na Reurb de imóveis públicos, o ato de que trata o *caput* será de competência do órgão ou entidade titular do domínio.

§ 4º-A. Na Reurb de imóveis privados ou devolutos, o ato de que trata o *caput* será de competência do município.

.....
§ 7º O marco temporal de que trata o *caput* diz respeito exclusivamente à legitimação fundiária, não abrangendo a Reurb realizada mediante emprego dos demais institutos mencionados no art. 15.” (NR)

“**Art. 33.**.....

.....
 § 1º.....

II – na Reurb-E, a regularização fundiária será custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, facultado ao Poder Público contratar uma concessão urbanística para proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários, na forma dos §§ 1º a 4º do art. 37.

.....” (NR)

“**Art. 36.**.....

I – das áreas ocupadas e de reassentamento, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, reposicionadas ou construídas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

.....” (NR)

“**Art. 37.** Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente, por meio da administração pública indireta ou mediante concessão urbanística, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo utilizar-se de recursos financeiros públicos e privados.

.....
 § 2º Garantida a previsão de restituição integral dos valores disponibilizados, ficam autorizados a realizar as operações financeiras para as obras de infraestrutura referidas no § 1º órgãos federais, estaduais e municipais, empresas públicas, sociedades de economia mista e concessionárias que operem na execução de política habitacional, de infraestruturas conexas ou delegatárias de concessão urbanística.

.....” (NR)

Art. 2º Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017:

I - § 2º do art. 9º;

II - art. 18;

III - § 1º do art. 23

IV - § 4º do art. 30;

V - inciso III do § 1º do art. 33.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A informalidade urbana é um desafio persistente no Brasil. Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) revelam que, em 2022, mais de 5 milhões de domicílios estavam situados em assentamentos irregulares, conhecidos como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, loteamentos ilegais, mocambos e palafitas. Esses assentamentos caracterizam-se, predominantemente, por ocupações desordenadas, carência de serviços públicos essenciais e ausência de infraestrutura adequada, refletindo a necessidade urgente de políticas públicas eficazes para a regularização fundiária e a promoção de condições dignas de moradia.

A promulgação da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, representou um marco significativo na regularização fundiária urbana no país. Esta legislação estabeleceu normas e procedimentos claros para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), integrando núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial e garantindo a titulação de seus ocupantes. Além disso, a lei incorporou medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovendo a sustentabilidade e a inclusão social.

Apesar dos avanços proporcionados pela Lei da Regularização Fundiária, sua aplicação prática revelou a necessidade de ajustes para aprimorar sua eficácia. Desafios como a gestão de áreas de risco, a proteção ambiental, a abertura de áreas públicas e a densidade populacional em determinados núcleos urbanos exigem soluções mais específicas. Além disso, muitos municípios enfrentam limitações de recursos humanos e financeiros para implementar plenamente os processos de regularização fundiária.

Nesse sentido, o projeto apresentado introduz as seguintes alterações na Lei:

1. Inclusão do reassentamento como elemento da Reurb: propõe-se que a Reurb abranja o reassentamento ou a indenização de ocupantes em terrenos necessários para remoção de áreas de risco, proteção ambiental ou abertura de vias e espaços públicos. Essa medida visa garantir a segurança dos moradores, a preservação ambiental e a qualidade de vida do núcleo regularizado, preservando os interesses de ocupantes que tenham de ser removidos de trechos do núcleo, assegurando que as intervenções urbanísticas atendam ao interesse público;

2. Integração da Reurb no planejamento urbano: sugere-se que os municípios possam delimitar, em seus planos diretores, Zonas Especiais sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. Nestas zonas, poderão ser dispensadas exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, bem como outros parâmetros urbanísticos e edílios. Essa flexibilização permitirá uma adaptação mais precisa às realidades locais, facilitando a regularização de áreas densamente ocupadas;

3. Concessão urbanística como solução para a carência de recursos financeiros e humanos municipais: propõe-se facultar aos municípios a delegação da execução da Reurb mediante concessão urbanística. Essa abordagem permitirá que empresas privadas especializadas assumam a responsabilidade pela regularização fundiária, suprimindo a falta de recursos humanos e financeiros das administrações municipais. No caso da Reurb de Interesse Social (Reurb-S), a concessionária poderá ser remunerada por contraprestação pecuniária do poder público e receitas acessórias; na Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), por prestações dos beneficiários, transferência de lotes resultantes da própria Reurb e receitas acessórias;

4. Participação de concessionárias de saneamento básico na execução da Reurb: propõe-se a dispensa de licitação para a contratação de empresas concessionárias de serviços de saneamento básico para promover a Reurb em núcleos por elas atendidos. Essa medida visa agilizar o processo de regularização em áreas já atendidas por essas concessionárias, aproveitando sua infraestrutura e expertise, de modo a agilizar a universalização dos serviços, que precisam observar o projeto urbanístico da regularização fundiária. Além de alavancar recursos para a Reurb, essa medida contribuirá também para remover obstáculos à prestação dos serviços de saneamento, uma vez que

permitirá à concessionária implantar suas redes em localizações definitivas, assim como integrar os quatro elementos do saneamento básico (água, esgoto, drenagem e resíduos sólidos); e

5. Esclarecimento sobre o marco temporal da Lei: estabelece-se que o marco temporal de 22 de dezembro de 2016, definido na Lei nº 13.465/2017, refere-se exclusivamente à legitimação fundiária, não abrangendo outras formas de execução da Reurb. Esse esclarecimento visa evitar interpretações restritivas que possam limitar a aplicação dos instrumentos de regularização fundiária disponíveis.

O projeto de lei busca aprimorar o marco legal da regularização fundiária urbana no Brasil, tornando-o mais eficaz e adaptado às realidades locais. As propostas apresentadas visam garantir maior segurança jurídica, promover a inclusão social, proteger o meio ambiente e otimizar os recursos disponíveis para a implementação da Reurb. Com essas medidas, espera-se avançar na integração dos núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial, contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria da qualidade de vida da população.

Sala das Sessões,

Senador CHICO RODRIGUES