O Vereador **GILMAR CARLOS LISBOA**, no uso de suas atribuições, submete à apreciação da Câmara Municipal de Araucária a seguinte proposição:

INDICAÇÃO Nº 1198/2025

Com fulcro no art. 11, inciso XXIII da Lei Orgânica do Município de Araucária c/c art. 123 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Araucária, ouvido o Excelso Plenário, encaminhe-se ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Luiz Gustavo Botogoski a presente ***INDICAÇÃO*** juntamente com as razões que segue anexo, a qual orienta para providências legais, visando ultimar o processo de ***Regularização Fundiária de Interesse Social - REURB-S do "Jardim Israelense e Arco-Íris".***

JUSTIFICATIVA

Conforme Processo Administrativo **nº 008769/2018** a Regularização Fundiária do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* foi requerida pelos moradores legitimados em 24/05/2018.

Através do Decreto Municipal nº 33.333/2019**,** com fundamento no artigo 13, inciso I, e artigo 32 da Lei Federal nº 13.465/17, o Poder Executivo do Município de Araucária deferiu o pleito e classificou o pedido de conformidade na modalidade **REURB-S - Regularização Fundiária de Interesse Social.**

De lá até aqui já se passaram 07 (sete) anos sem que o procedimento tenha apresentado qualquer efetividade no sentido de regularizar a situação e tampouco ocorreu a implantação da infraestrutura essencial.

Por outra banda, a empresa CIBRACO – Comércio de Imóveis Brasil Ltda e TERRA NOVA Regularizações Fundiárias Ltda, estão comercializando um loteamento clandestino travestido de REURB-S em total afronta a Lei nº 6766/79 que "Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano" e aos instrumentos urbanísticos local.

Requer a observância e cumprimento da Lei Municipal nº 3.502, de 8 de julho de 2019, quanto ao presente indicação.

Sendo assim, roga-se aos ilustres Vereadores que vote favorável a presente indicação e à Mesa Diretora o pronto encaminhamento ao Chefe do Poder Executivo do Município de Araucária.

Câmara Municipal de Araucária, 05 de maio de 2025.

GILMAR CARLOS LISBOA
VEREADOR

GILMAR CARLOS LISBOA
06/05/2025 17:09:39
CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

RAZÕES DA INDICAÇÃO Nº 1198/2025
Fundamentação: art. 11, inciso XXIII da Lei Orgânica do Município de Araucária.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA, ESTADO DO PARANÁ.

1- DOS FATOS

1.1 - Trata-se de processo de ***Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S)*** do núcleo informal denominado ***"Jardim Israelense e Arco-Íris"*** consolidado no terreno de matrícula nº 47.999 do Registro de Imóveis de Araucária/PR, localizado nas adjacências da Rua Sônia Bodziak, no Bairro Capela Velha, Araucária/PR, cujo domínio da área em questão seria da empresa **CIBRACO** – Comércio de Imóveis Brasil Ltda**,** CNPJ: 76.556.760/0001-41, Rua Ébano Pereira, 266 - Centro - CURITIBA/PR - CEP: 80.410-240.

1.2 - O imóvel está ocupado desde o ano de 2009 por mais de 1.600 (um mil e seiscentos) famílias, totalizando aproximadamente 6.400 (seis mil e quatrocentos) moradores que sobrevivem naquela comunidade e desde então privados até do abastecimento de água, bem essencial para a vida e fundamental para a saúde humana.

1.3 - Desde então (2009) às famílias construíram suas residências no local, ao passo que empenharam suas economias ao longo do tempo e constituíram seus vínculos familiares e comunitários, tiveram filhos que passaram a estudar nas escolas e creches do entorno e o cotidiano se consolidou na região.

1.4 - Conforme exigido pelo art. 9°, §2°, da Lei nº 13.465/17, a ocupação do ***"Jardim Israelense e Arco-Íris"*** consolidou-se antes de dezembro de 2016 com a finalidade residencial, de modos que os moradores que lá estão desde 2009 se legitimaram no direito de posse da propriedade.

1.5 - Nos termos do art. 10 da Lei nº 13.465/17, o procedimento da ***Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S)*** objetiva organizar os núcleos urbanos informais, constituir direitos reais em favor dos ocupantes, priorizando suas permanência no local, **estimular a resolução extrajudicial de conflitos**, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado e sociedade, por meio da efetivação da função social da propriedade.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

1.6 - Neste contexto, a Lei Federal nº 13.465/17 estabeleceu parâmetros claros para a promoção da **Regularização Fundiária de Núcleos Urbanos Informais,** criando instrumentos para mitigar as necessidades habitacionais que se evidenciam nas cidades brasileiras.

1.7 - Por outra banda, é questão incontroversa o déficit habitacional existente no Município de Araucária, ocasionado pela falta de políticas públicas efetivas, tendo como resultado um grande contingente de pessoas vivendo em situação de vulnerabilidade social, sem moradia digna e enfrentando sistematicamente privações de direitos fundamentais básicos como água potável e energia elétrica.

1.8 - Destaca-se que partes das famílias legitimadas integram o montante de inscritos que há décadas suporta as conseqüências da carência de moradia causada pela longínqua inoperância da COHAB-Araucária. Sendo assim a ***Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S)*** é uma importante ferramenta para a amortização da demanda de produção de unidades habitacionais no Município de Araucária.

1.9 - Outro destaque é que a área onde se encontra a comunidade do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* é demarcada pela Lei do Plano Diretor e pela Lei Complementar nº 25/2020, que "Dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo no município de Araucária" como Zona Residencial 1 (ZR 1) e Zona Residencial 2 (ZR 2), podendo ser perfeitamente destinada à consolidação de habitação de interesse social. Ademais, nos termos do art. 28, parágrafo único da Lei nº 13.465/17, ainda que inexistente lei municipal específica não impediria a **REURB-S** já instaurada pelo Decreto Municipal nº 33.333/19.

1.10 - Importante trazer à baila que, conforme a definição dada pelo inciso III do art. 11 da Lei nº 13.465/2017, a área citada foi considerada como *"núcleo urbano informal consolidado"* por apresentar as qualidades exigida pela legislação, tais como: *"difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município"*.

1.11 - A **REURB-S** do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* foi requerida pelos legitimados em 24/05/2018, através do Processo Administrativo **nº 008769/2018** junto ao Município de Araucária com o devido enquadramento na Lei nº 13.465/17. (Processo Digital. Sequência - GED: 1782773. Identificador: UGE.I9G.174.018).

1.12 - Ato contínuo, o Decreto Municipal nº 33.333 de 21 de maio de 2019 autorizou a instauração do procedimento de ***Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S)*** no núcleo informal consolidado denominado *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* e ainda conforme despacho contido no Processo Administrativo **nº 008769/2018** (GED: 635425, Identificador: 9EX.1LV.107.334) o Senhor Prefeito

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

franqueou o prosseguimento do feito, qual seja, a instauração da ***Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S)*** no ***"Jardim Israelense e Arco-Íris".***

1.13 - Acertadamente, o ***"Jardim Israelense e Arco-Íris"*** são passíveis de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), pois trata-se de Núcleo Urbano Informal Consolidado em área demarcada na Lei de Zoneamento (Lei Complementar nº 25/2020) como Zona Residencial 1 (ZR1) e Zona Residencial 2 (ZR2) condicionada plenamente para os fins residenciais, ocupado ***predominantemente por população de baixa renda,*** plenamente apta para os fins autorizado pelo Decreto Municipal nº 33.333/19, visto que nos termos do art. 18, §2º da Lei nº 13.465/17 a *REURB-S* não está condicionada à existência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

2. DOS LEGITIMADOS DO NÚCLEO URBANO INFORMAL JARDIM ISRAELENSE E ARCO-ÍRIS

2.1 - Cumpre esclarecer que a legitimidade dos moradores do *"Jardim Israelense e Arco-Íris" está* prevista no art. 14, II, da Lei nº 13.465/17, *in verbis:*

> ***Art. 14. Poderão requerer a Reurb:***
> ***...***
> ***II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores,*** *fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana. grifamos*

2.2 - Em observância a lei de regência os legitimados em 24/05/2018, através do Processo Administrativo **nº 008769/2018** requereram junto ao Município de Araucária a Regularização Fundiária do Núcleo Urbano Consolidado "*Jardim Israelense e Arco-Íris"* com o devido enquadramento na Lei Federal nº 13.465/17 (Processo Digital. Sequência - GED: 1782773. Identificador: UGE.I9G.174.018).

3. DA CLASSIFICAÇÃO DA MODALIDADE DE REURB

3.1 - Conforme o art. 30, I da Lei nº 13.465/17 a classificação da modalidade da REURB é exclusiva do Município e não poderia ser diferente, pois é na cidade que predomina os aglomerados urbanos informais, *textualmente*:

> ***Art. 30. Compete aos Municípios*** *nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:*
>
> ***I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;***

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

3.2 - A classificação de modalidade é uma das etapas sensíveis no procedimento de **REURB,** em especial para distribuir a matriz de responsabilidade pelo custo da elaboração do PRF - Projeto de Regularização Fundiária, das obras de infraestrutura essencial e eventual realocação de ocupantes em área de risco insanável, bem como a gratuidade dos emolumentos para a realização de buscas, emissão de certidão e prática de atos notariais e de registro.

3.3 - A Lei Federal nº 13.465/17 estabeleceu que a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016 e a classificação do interesse de **Reurb-S ou Reurb-E**, "*visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial", verbis:*

> ***"Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:***
> ***I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;***
> *.....*
> ***§5º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas."*** *grifamos*

3.4 - A Regularização Fundiária do Núcleo Urbano Consolidado *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* foi classificada por ato do Poder Executivo do Município de Araucária (**Decreto Municipal nº 33.333/19)** como ***Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S)*** e uma vez classificada na modalidade **REURB-S** o Município de Araucária é o responsável pela elaboração do PRF e pela implantação da infraestrutura essencial.

4. DO DECRETO MUNICIPAL Nº 33.333/2019 E A AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE SOB Nº 0003473-83.2009.8.16.0025.

4.1 - Preenchido os requisitos legais dos moradores legitimados e caracterizado como núcleo urbano informal consolidado ***"Jardim Israelense e Arco-Íris"***, o Poder Executivo do Município de Araucária, através do Decreto Municipal nº 33.333/19, **AUTORIZOU A INSTAURAÇÃO** da Regularização Fundiária Urbana na modalidade **REURB-S - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social**, com fundamento no art. 13, inciso I, e art. 32 da Lei Federal nº 13.465/17.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

4.2 - Ocorre que em paralelo, a área ocupada pelos moradores legitimados para a **REURB-S** pelo Poder Executivo do Município de Araucária, através do Decreto Municipal nº 33.333/19 é objeto da **AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE** sob nº **0003473-83.2009.8.16.0025**, que tramita na **1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE ARAUCÁRIA**, na qual o juízo responsável pelo julgamento vem proferindo no bojo do processo judicial decisões desfavoráveis aos moradores selecionados pela TERRA NOVA e a CIBRACO, resultando em despejos ilegais e ameaças de desocupações forçadas.

4.3 - É fato que a **REURB-S do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"***, foi instaurada por decisão do Poder Executivo do Município de Araucária em atendimento ao requerimento que consta do Processo Administrativo **nº 008769/2018** sobescrito pelos moradores legitimados**,** nos exatos termos do art. 32 da Lei nº 13.465/17, *verbis:*

> ***"Art. 32. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei."*** *grifamos*

4.4 - Por conseqüência do requerimento objeto do Processo Administrativo **nº 008769/2018,** o Município de Araucária editou o Decreto Municipal nº 33.333/19**,** assim motivado e fundamentado, *textualmente*:

> *"O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, com fulcro nos incisos XII e XXX do artigo 56 da Lei Orgânica Municipal e fundado no interesse público, atendendo ao contido no Processo Administrativo nº 8769/2018 e,*
>
> *CONSIDERANDO as disposições constantes na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade;*
>
> "CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº 13.465/1, *que estabelece as normas e procedimentos para implementar a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais;*
>
> *CONSIDERANDO a relevância do direito social à moradia como meio para estabelecer o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, inclusive contemplado no Plano Diretor do Município de Araucária;*
>
> *CONSIDERANDO a homologação de acordo judicial nos autos de Reintegração de Posse nº 3473-83.2009.2009.8.16.0033 da 1ª Vara da Fazenda Pública de Araucária,*
>
> ***DECRETA:***

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

Art. 1º Fica autorizada a instauração da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do núcleo informal consolidado denominado Jardim Israelense e Arco-Íris, com fundamento no artigo 13, inciso I, e artigo 32 da Lei Federal nº 13.465/17. *grifamos*

Art. 2º Para instaurar a REURB-S mencionada no artigo anterior, o legitimado deverá seguir e obedecer às fases estabelecidas pelo artigo 28 da mencionada Lei Federal.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Araucária, 21 de maio de 2019."

4.5 - Observa-se que o **Decreto Municipal nº 33.333/19** se fundamentou nos artigos 13, inciso I, 32 e 28**,** todos da Lei nº 13.465/17, sendo assim, mister colacionar a seguir os referidos dispositivos legais, *textualmente:*

"Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:
I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; *grifamos*
…
Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:
I - requerimento dos legitimados;
II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
IV - saneamento do processo administrativo;
V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
VI - expedição da CRF pelo Município; e
VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.
Parágrafo único. *Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.*
…
Art. 32. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei."

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

4.6 - Indubitável que através do Decreto Municipal nº 33.333/19 o Poder Executivo do Município de Araucária deferiu o requerimento carreado no Processo Administrativo nº 008769/2018**,** classificou e autorizou a instauração da regularização fundiária da área ocupada na modalidade "***Reurb de Interesse Social (Reurb-S)*** *- regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda"* e assim fazendo, o Município de Araucária atraiu para si todas as obrigações no sentido de efetivar a regularização fundiária do núcleo urbano informal objeto da **REURB-S** do "*Jardim Israelense e Arco-Íris".*

5. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA PARA COM A REURB-S DO "*JARDIM ISRAELENSE E ARCO-ÍRIS".*

5.1 - A legislação de regência, Lei Federal nº 13.465/17, em seu art. 32, expressa que compete ao município instaurar o procedimento de REURB, *in verbis*:

> ***Art. 32. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.*** *Grifamos*

5.2 - Ademais, é de clareza solar, que conforme expressa o §5º do art. 13 e art. 33 da Lei nº 13.465/17, dispositivos estes constam da fundamentação do Decreto Municipal nº 33.333/19**,** cuja classificação da modalidade "*visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial"* e por tal classificação compete ao Município de Araucária empreender providências no sentido de efetivar ***REURB-S*** do "*Jardim Israelense e Arco-Íris", in verbis:*

> *"Art. 13 ……....*
> *…*
> ***§5º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial*** *e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas." grifamos*

5.3 - Como não poderia deixar de ser, a classificação escolhida pelo Poder Executivo do Município de Araucária foi a ***Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do núcleo informal consolidado denominado Jardim Israelense e Arco-Íris, com fundamento no artigo 13, inciso I, e artigo 32 da Lei Federal nº 13.465/17." (****art. 1º do* Decreto Municipal nº 33.333/19)

5.4 - Importante enfatizar que conforme preceitua o art. 31 da Lei nº 13.465/17, uma vez instaurada a Reurb *por decisão do Município*, inicia-se às obrigações inerentes

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

ao próprio ato, qual seja, o Município de Araucária assumiu as obrigações pela condução do processo de regularização, iniciando pela identificação da titularidade do domínio do imóvel onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, *textualmente*:

> ***"Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado."*** *grifamos*

5.5 - Por sua vez, o §1º do art. 31 da Lei nº 13.465/17, joga ainda mais luz sobre o procedimento que o Poder Executivo do Muncípio de Araucária deverá seguir quando identificado "***a titularidade do domínio do imóvel"*** objeto da **REURB-S**, *verbis:*

> ***"Art. 31 ……***
> ***§1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação."***

5.6 - Como se vê, da leitura do dispositivo acima conclui-se que uma vez identificado o proprietário do imóvel caberá ao Município de Araucária notificar o titular do domínio sobre a instauração da **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S)** naquela área, para querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

5.7 - Destaca-se que a notificação é uma fase do processo de **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S)** em que o Município dá ciência ao titular da gleba e a eventuais interessados no processamento da REURB perante o Município. A notificação assegura ao Município a prerrogativa de outorgar a legitimação fundiária ou a legitimação de posse, transferindo o imóvel de uma titularidade (pública ou privada) para outra titularidade, ou seja, o imóvel passa a ser de propriedade do ocupante com o registro da REURB no órgão competente.

5.8 - Outro ponto que merece destaque é quanto à impugnação do trâmite do processo de regularização fundiária instaurada, pois seguindo a orientação impositiva do art. 31, §3º da Lei nº 13.465/17, na hipótese de apresentação de resistência por parte do proprietário do imóvel classificado para implantação da REURB-S, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos, *verbis:*

> ***"Art. 31…….***
> ***…***

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

> ***§3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei."*** *grifamos*

5.9 - Como se vê, por imposição da Lei nº 13.465/17 em seu art. 31, os conflitos inerentes a **REURB-S** do "***Jardim Israelense e Arco-Íris"*** deverão ser dirimidos na via administrativa através de colegiado específico criado no âmbito da Prefeitura de Araucária, cuja composição e funcionamento deve ser estabelecido em ato do Poder Executivo e na falta deste prevalecerá a mediação insculpida na Lei nº 13.140/15. Inpemde destacar que conforme o art. 34, §1º da Lei nº 13.465/17 e art. 27, §1º do Decreto nº 9.310/18 a criação da câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos independe de lei municipal, *verbis:*

> *"**Art. 34. Os Municípios poderão criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local**, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.*
>
> ***§1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal** e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015." grifamos*

5.10 – Pois bem**,** ante a desídia do Município de Araucária, ainda persiste a tramitação na 1ª Vara da Fazenda Pública de Araucária a Ação de Reintegração de Posse nº **0003473-83.2009.8.16.0025** promovida pela CIBRACO, cujo objeto da referida demanda é o imóvel da *Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do núcleo informal consolidado denominado "Jardim Israelense e Arco-Íris"* instaurada pelo Decreto Municipal nº 33.333/19.

5.11 - Também é de se observar que o E. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná tem precedentes em sua r. jurisprudência com entendimento pela suspensão de remoção forçada em área com eventual possibilidade de regularização fundiária**,** inclusive em áreas de preservação permanente, se for caso, determinando a resolução extrajudicial do conflito consoante dispositivo da Lei nº 13.465/2017, eis a ementa:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CONCESSÃO DE LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO – REQUISITOS DO ARTIGO 561 NÃO PREENCHIDOS – POSSE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA PELA MUNICIPALIDADE – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB) – EXEGESE DO ARTIGO 11, §2º, DA*

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

LEI Nº 13.465/2017 - NOTÍCIAS NOS AUTOS DE OCUPAÇÃO POR VÁRIAS FAMÍLIAS, DESDE 2012 – NATUREZA DE LITÍGIO COLETIVO – INCIDÊNCIA DO ARTIGO 565 E §§ DO CPC – NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE MEDIAÇÃO – DEVER DE ESTIMULAÇÃO DOS MÉTODOS CONSENSUAIS DE CONFLITOS – ART. 3º, §3º, CPC – DECISÃO REVOGADA - RECURSO PROVIDO."
(TJPR - 17ª Câmara Cível - 0058915-60.2019.8.16.0000 - São José dos Pinhais - Rel.: DESEMBARGADORA ROSANA AMARA GIRARDI FACHIN - J. 21.09.2020)

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. EXAME QUE, NO CASO CONCRETO, DEVE TRANSCENDER AS NORMAS CIVIS ACERCA DA POSSE DE BENS IMÓVEIS. INCIDÊNCIA DE REGRAS CONSTITUCIONAIS E LEGAIS QUE VERSAM SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. ÁREA DE INVASÃO OCUPADA POR DIVERSAS FAMÍLIAS DESDE 2017 (TESE DO MUNICÍPIO) OU DESDE 2012 (TESE DA DEFENSORIA PÚBLICA). ***EVENTUAL POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB), MESMO EM SE TRATANDO DE OCUPAÇÃO SOBRE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. ART. 11, § 2º, DA LEI Nº 13.465/2017. LITÍGIO QUE, EMBORA MOVIDO CONTRA UMA PESSOA, TEM NATUREZA COLETIVA, DEMANDANDO A REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE MEDIAÇÃO.*** *ART. 565 DO NCPC. CERTIDÃO DO JUÍZO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS DANDO CONTA DA EXISTÊNCIA DE 39 AÇÕES DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE ALUSIVAS À AREA DE INVASÃO NO JARDIM DEL REY. INFORMAÇÕES DO DESEMBARGADOR PRESIDENTE DA COMISSÃO DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS NOTICIANDO O INÍCIO DOS TRABALHOS NA TENTATIVA DE MEDIAÇÃO DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS NAQUELE MUNICÍPIO. LIMINAR REVOGADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.*
(TJPR - 17ª Câmara Cível - 0064080-54.2020.8.16.0000 - São José dos Pinhais - Rel.: DESEMBARGADOR FERNANDO PAULINO DA SILVA WOLFF FILHO - J. 27.09.2021)

5.12 - Desta feita, com base nos arts. 31, §3º e 34 da Lei nº 13.465/17, no Decreto Municipal nº 33.333/19 e no entendimento da Egrégia Corte Paranaense de Justiça faz-se necessário que o Poder Executivo do Município de Araucária, efetive a comunicação ao Juízo responsável pelo julgamento da Ação de Reintegração de Posse nº 0003473-83.2009.8.16.0025, requerendo a suspensão do processo e com isso garantir a efetividade da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do *"Jardim Israelense e Arco-Íris",* e assegurar o direito das famílias legitimadas em suas posses e estancar as ameaças de despejo praticadas pelas empresas TERRA NOVA e CIBRACO – Comércio de Imóveis Brasil Ltda.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

5.13 - Destaca-se ainda que conforme art. 74 da Lei nº 13.465/17 a presença de processo judicial em andamento não impede a regularização fundiária, ressalvada a existência de decisão judicial específica, ou seja, aquela que expressamente proíba a implementação da REURB ou o seu registro. Textualmente, art. 74 da Lei nº 13.465/17, *verbis:*

> *"Art. 74. Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana."*

5.14 - Em razão do exposto, nos termos da Lei nº 13.465/17 e do Decreto Municipal nº 33.333/19, não resta dúvida que o Município de Araucária é o responsável pela *"Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do núcleo informal consolidado denominado Jardim Israelense e Arco-Íris"* e como tal deve assumir o processo e conseqüentemente incumbir-se nas obrigações expressas até que se conclua o processo em todas as suas fases, a iniciar-se pela comunicação ao juízo responsável pelo julgamento da AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE nº 0003473-83.2009.8.16.0025, requerendo a suspensão do processo e a invalidação dos mandados de despejo das famílias legitimadas em razão da expressa determinação de que eventuais conflitos inerentes a REURB-S do "*Jardim Israelense e Arco-Íris"* deverão ser dirimidos em composição pelo via extrajudicial**. (art. 21 caput, §1º, art. 31 caput, §1º e §3º e art. 34 caput, §1º da Lei nº 13.465/17)**

6. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA ESSENCIAL NA REURB-S.

6.1 - Reafirmando a competência exclusiva do Município de Araucária para classificar, autorizar e instaurar a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* consta também da lei que, além de aprovar o projeto de regularização fundiária ***"do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas"*** compete também ao ente público instaurador da REURB a obrigatoriedade para ***"elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial"*** (Lei nº 13.465/17, arts. 32 e 33, *§1º, inciso* I), *verbis:*

> ***"Art. 32. A Reurb será instaurada por decisão do Município****, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.*
> *…*

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

> *Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.*
>
> *§1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:*
>
> ***I - na Reurb-S, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária."*** *grifamos*

6.2 - Importante destacar que o legislador trouxe para a normatização urbanística o caráter social da regularização fundiária através da **REURB-S**. Se assim não fosse a regularização fundiária convencional restaria infactível, pois haveria a necessidade do atendimento às normas de uso e parcelamento do solo e seus parâmetros, onde o loteador deve arcar com a elaboração e aprovação dos projetos e conseqüentemente com a implantação da infraestrutura essencial exigida para ao final obter a devida aprovação e comercialização das unidades.

6.3 - A **REURB-S** (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social) é um procedimento legal que não exige despesas para os beneficiários enquanto sua implantação, pois o poder público é o responsável por elaborar e custear o projeto de regularização fundiária. Sendo assim a **REURB-S** é um instrumento da Lei nº 13.465/17 com previsão da desapropriação por interesse social para regularização fundiária de imóveis urbanos cuja ocupação se revela irreversível e indispensável para constituir o direito fundamental à moradia da população preponderantemente de baixa renda.

6.4 - Sendo assim, resta evidente que o Município de Araucária editou o Decreto Municipal nº 33.333/19 que instaurou a *"Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do Jardim Israelense e Arco-Íris"* devendo o Município de Araucária assumir e empreender as ações necessárias para a efetivação do processo de regularização fundiária daquela comunidade, entre elas "***a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial"*** conforme mandamento insculpido no art. art. 33, §1º, inciso I da Lei nº 13.465/17 c/c o art. 30, §4º do Decreto nº 9.310/18.

6.5 - Por outra banda, está expressamente estampado na Lei da **REURB-S** (Lei nº 13.465/17) que o Município de Araucária "***é o único responsável pela implantação da infraestrutura essencial,*** *e* para evitar incompreensão, a lei de regência da **REURB-S** conceituou que a infraestrutura essencial compreende: *"o sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica*

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

domiciliar; soluções de drenagem" e podendo serem realizadas ***antes***, ***durante*** ou ***após*** a conclusão da **REURB-S,** *verbis:*

> *"Art. 36……..*
> *...*
> *§1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:*
> *I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;*
> *II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;*
> *III - rede de energia elétrica domiciliar;*
> *IV - soluções de drenagem, quando necessário."*
> *...*
> ***§3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb**. grifamos*

6.6 - Sendo assim, uma vez que o Município de Araucária instaurou a REURB-S (Decreto Municipal nº 33.333/19), atraiu para si, a responsabilidade pela identificação do titular do domínio, a identificação dos legitimados, a elaboração do projeto, a implantação da infraestrutura básica essencial, a intermediação para resolução dos conflitos e os atos inerentes ao loteamento ou desmembramento, eis que o procedimento empreendido pela proprietária CIBRACO e a TERRA NOVA apresenta grave ilegalidade, visto estarem promovendo um loteamento na gleba de matrícula nº 47.999, se utilizando de um procedimento travestido de *Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S),* no qual vem auferindo lucros abusivos com o recebimento de altos valores do parcelamento da área ocupada sem arcar com as obrigações de um loteamento convencional, burlando a Lei nº 6.766/79 e a Lei de Parcelamento do Solo no Município de Araucária. (LC nº 25/2020), tudo isso com aparente *"vistas grossas"* do Poder Executivo de Araucária.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA QUANTO A IMPLANTAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S.

7.1 - Conforme acima já destacado, a classificação da modalidade da REURB é exclusiva do Município, conforme o art. 30, I da Lei nº 13.465/17. Repita-se o referido dispositivo:

> ***"Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:***
> ***I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;***

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

7.2 - A exclusividade do Município para "*classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb"* tem sua razão ser. Pois ao classificar a modalidade como REURB-S, o Município toma para si a "*responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial" (*art. art. 33, §1º, inciso I da Lei nº 13.465/17), a distribuição da matriz de responsabilidade bem como o custo da intervenção. Sendo assim a classificação é uma etapa do procedimento de REURB com grande relevância para efetivação do processo de regularização, pois a REURB-S é aquela em que a maioria dos ocupantes possui renda familiar abaixo da faixa definida pelo Município (1 a 5 salários-mínimos). O critério utilizado na REURB-S é o da renda familiar. (art. 13, I, Lei nº 13.465/17 c/c art. 6º, parágrafo único do Decreto nº 9.310/18)

7.3 - Como já enfatizado no tópico anterior, uma implicação importante da classificação da modalidade é a distribuição da matriz de responsabilidade. Uma vez escolhida a modalidade é possível saber quem arcará com os custos da REURB, que em sendo REURB-S o Município de Araucária deverá assumir o custeio do Projeto de Regularização Fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, competindo à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante a provocação do Município de Araucária, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma. (art. 33, §1°, inciso I da Lei n° 13.465/17 c/c o art. 30, §4° do Decreto nº 9.310/18).

7.4 - Destaca-se que o Termo de Compromisso tem como objetivo atribuir as responsabilidades pela implantação das obras da infraestrutura essencial, nos termos da matriz de atribuições definida pelo art. 33 da Lei nº 13.465/2017. O Termo de Compromisso tem força vinculante e poderá ser utilizado pelo Município e/ou Ministério Público para compelir os responsáveis a executar as obrigações assumidas no curso do procedimento da REURB-S.

7.5 - Nessa senda, a situação atual da *"Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do Jardim Israelense e Arco-Íris"* padece de inúmeras ilegalidades, senão vejamos:

a) A empresa TERRA NOVA sob ordens da CIBRACO, está praticando a venda e a promessa de compra e venda de unidade imobiliária integrante da *"Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do Jardim Israelense e Arco-Íris"* como se novo loteamento fosse contrariando o art. 37 da Lei nº 6.766/79 c/c com o art. 75 do Decreto n° 9.310/18;

b) O "*Jardim Israelense e Arco-Íris"* foi enquadrado pelo Município de Araucária na REURB-S nos termos do art. 13, inciso I da Lei n° 13.465/2017 e estando consolidado sem possibilidade de reversão, é inaceitável que já se passaram mais meia década e tampouco tem aprovação do Projeto de REURB-S e

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

conseqüentemente as famílias legitimadas não receberam seus Certificados de Regularização Fundiária – CRF.

c) Ante a omissão do Município de Araucária em comunicar a instauração da REURB-S do "*Jardim Israelense e Arco-Íris"* ao juízo responsável pelo julgamento da ação, a empresa CIBRACO vem promovendo arbitrariamente o despejo seletivo de moradores com suporte na AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE nº 0003473-83.2009.8.16.0025, contrariando a Lei de REURB, eis que o procedimento extrajudicial de composição de conflitos deve prevalecer sobre as demandas existentes ou que venha existir. (Lei nº 13.465/2017, art. 31, §3º e art. 24, §7º do Decreto nº 9.310/2018)

7.6 - Ainda, importante mencionar que o próprio Município de Araucária deverá promover no âmbito do Poder Executivo a mediação dos conflitos que possam surgir durante o processo de REURB-S, independentemente de ter criado câmaras de conciliação, conforme determina o art. 34, §3º da Lei nº 13.140/2015.

8. DA OUTORGA DO TÍTULO ORIGINÁRIO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA.

8.1 - Pela lei, uma vez instaurada a REURB, fica o Município obrigado a outorgar um título de natureza originária denominado de legitimação fundiária ou de legitimação de posse, após o transcurso regular do procedimento administrativo e independente da titularidade privada do imóvel, art. 23 da Lei nº 13.465/2017, *textualmente:*

> *"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 com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.***
> *§1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:*
> *I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;*
> *I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)*
> *II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e*
> *III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.*
> *§2º* ***Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada***

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

> ***de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.***
> *§3º* ***Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.***
> …
> *§5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.*
> *§6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.*

8.2 - Destaca-se também que a legislação pertinente à regularização fundiária (Lei nº 13.465/17) se aplica para situações pretéritas, ou seja, ao que já existe. Não se deve usar o procedimento de REURB para aprovação de parcelamento do solo ou empreendimento novo.

8.3 - Por sua vez, a aplicação da Lei nº 13.465/17 deve ser autônoma e desprovida de conjugação com normas anteriores criadas para o planejamento do crescimento da cidade. Isso porque a lei de REURB foi publicada justamente pela ineficiência e inviabilidade de regularização da cidade por meio dos instrumentos jurídicos vigentes até a publicação da referida lei.

8.4 - A REURB independe da publicação de lei municipal sobre o tema. A lei é autoaplicável e todas as vezes que exige algum tipo de regulamentação cita a expressão "**ato do Poder Executivo municipal"** para indicar a desnecessidade de publicação de lei, *verbis:*

> "Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:
>
> I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, a**ssim declarados em ato do Poder Executivo municipal**;"

8.5 - A Lei instrumentaliza o Poder Executivo Municipal para implementar a REURB independentemente de regulamentação pela Câmara de Vereadores ou de anuência

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

prévia do Estado, do Poder Judiciário, do Ministério Público ou do Cartório de Registro de Imóveis. A existência de processo judicial em andamento também não impede a REURB, ressalvada a existência de decisão judicial específica, ou seja, aquela que expressamente proíba a implementação da REURB ou o seu registro (art. 74 da Lei nº 13.465/17) Ademais, escusa injustificada do Poder Executivo Municipal em cumpri-la pode, em tese, configurar ato atentatório aos princípios da administração pública ensejador de improbidade administrativa (Lei nº 8.429/92, art. 11, *caput)*.

9 - DA ILEGALIDADE DO PARCELAMENTO E DA VENDA OU A PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO LOTES NO *"JARDIM ISRAELENSE E ARCO-ÍRIS"* (LOTEAMENTO CLANDESTINO).

9.1 - Como se sabe a CIBRACO – Comércio de Imóveis Brasil e a intermediadora TERRA NOVA Regularizações Fundiárias Ltda, vem praticando compra e venda e/ou promessa de compra e venda dos lotes ocupados pela comunidade do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* objeto da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) instaurada pelo Decreto Municipal nº 33.333/19 como se loteamento regular fosse.

9.3 - Com o fim de camuflar a clandestinidade do loteamento e escorada na AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE nº 0003473-83.2009.8.16.0025 que tramita perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Araucária, a CIBRACO – Comércio de Imóveis Brasil e a intermediadora TERRA NOVA Regularizações Fundiárias Ltda, vem utilizando um documento intitulado **INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO** no qual obriga os moradores a assinar sob pena de despejo. E o mais assustador é que o referido **INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO** se justifica na referida Ação de Reintegração de Posse e omite tratar-se do núcleo urbano irregular *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* que foi enquadrado como REURB-S através do Decreto Municipal n° 33.333/2019.

9.4 - Causa espanto que o objeto do referido INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO é o pagamento da indenização e a **regularização fundiária** da área de terreno na comunidade do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* cujo valor foi estabelecido ao bel-prazer da própria CIBRACO cuja avaliação e desconhecida, porém o valor é como se fosse em área de loteamento com projeto aprovado nos termos da lei.

9.5 - Nota-se ainda que conforme consta do tal INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO, o qual está padronizado para todos os moradores, nele a CIBRACO – Comércio de Imóveis Brasil e a intermediadora TERRA NOVA Regularizações Fundiárias Ltda, fazem questão de consignar a ilegalidade do empreendimento, eis que ausente qualquer infraestrutura exigida para aprovação de loteamento nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 que *"Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano"* e nas normas urbanísticas do Município de Araucária, Lei de Zoneamento (LC nº 25/2020),

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

Lei de Parcelamento do Solo (LC nº 22/2020) ou na Lei das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS (Lei Municipal nº 3.920/22). Eis a referida cláusula constante do indigitado INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO, *textualmente:*

> *"CLÁUSULA PRIMEIRA – **DO OBJETO**: **O objeto deste INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO é o pagamento** da indenização e a regularização fundiária **da área de terreno adiante especificada, aqui denominada LOTE**, até seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, compreendendo todos os procedimentos com vistas à formalização do direito de propriedade em nome do POSSUIDOR, na forma do artigo 1.228, §§ 4° e 5° do Código Civil Brasileiro.*
> …
> *Parágrafo Segundo: **As obrigações da INSTITUIÇÃO REGULARIZADORA não compreendem melhoria na urbanização do LOTE ou da região onde se encontra, tais como implantação de ruas, rede elétrica, saneamento básico, galeria de águas pluviais, realocação de famílias, sendo que os PROPRIETÁRIOS ANUENTES também estão isentos de tais encargos,** com exceção daquelas obrigações que forem expressamente descritas neste INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO."*

9.6 - Destaque-se que, conforme o tal INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO, a CIBRACO se exime das obrigações da implantação de infraestrutura básica e estão comercializando, como posse precária e provisória, as unidades de uma ocupação irregular travestida de loteamento como se aprovado fosse, e o que é mais grave, o núcleo urbano irregular *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* foi enquadrado como REURB-S através do Decreto n° 33.333/2019 e em aparente comissão ou omissão do Poder Executivo do Município de Araucária a CIBRACO e a TERRA NOVA atropelam os instrumentos urbanísticos como a lei de parcelamento do solo, lei de zoneamento, lei ambiental e também não cumpre a Lei de REURB e agindo assim, tampouco lhes interessam a conclusão da **REURB-S** do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"*

9.7 - Nota-se que conforme CLÁUSULA SEGUNDA - DO LOTE, constante do indigitado INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO, os legitimados da **REURB-S** do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* estão comprando um imóvel com número, endereço, metragem e identificação da quadra, tudo com ares de loteamento regular, porém após serem compelidos a assinar vivem em constantes ameaças de que a qualquer momento suas famílias e seus pertences serão despejados de suas casas. Ainda se não bastasse às ilegalidades perpetradas pela CIBRACO e a TERRA NOVA com aparente desídia da Prefeitura de Araucária, consta da CLÁUSULA TERCEIRA do vergonhoso termo que a posse do LOTE será precária e provisória até a quitação dos valores pactuados e na necessidade de adequações de metragem do LOTE, ou remoção de benfeitoria em decorrência de exigências legais, os moradores não terão direito a qualquer ressarcimento, veja-se:

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

"CLÁUSULA SEGUNDA – DO LOTE: O LOTE de terreno objeto da regularização cujas medidas foram conferidas pelo POSSUIDOR e INSTITUIÇÃO REGULARIZADORA, é no momento assim identificado: LOTE nº Lote XX, com área total de XXX m², da Quadra XX, referente ao projeto denominado JARDIM ISRAELENSE E ARCO-IRIS III. Endereço do LOTE: Rua XXXXXXX, nº XX, bairro Jardim XXXXX, município de Araucaria-PR.

"CLÁUSULA TERCEIRA – DA POSSE: Os PROPRIETÁRIOS ANUENTES reconhecem o POSSUIDOR, a partir da assinatura deste INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO, como titular do direito de posse do LOTE supracitado, posse esta que será precária e provisória nos casos de parcelamento ou financiamento através de instituição financiadora. Até a quitação dos valores pactuados em contratos de financiamento ou parcelamento, período durante o qual o POSSUIDOR exercerá a posse legal em nome dos PROPRIETÁRIOS ANUENTES, obriga-se o POSSUIDOR a defender o LOTE de turbações de terceiros.

…

Parágrafo Quarto: O POSSUIDOR desde logo declara estar ciente de que o processo de regularização fundiária pode implicar na necessidade de adequações de metragem do LOTE ocupado, bem como na remoção de benfeitoria em decorrência de exigências legais, providências que não implicam no direito de obter ressarcimento de quem quer que seja, especialmente PROPRIETÁRIOS ANUENTES e INSTITUIÇÃO REGULARIZADORA."

9.8 - Ante o exposto restam fortes evidências que a CIBRACO – Comércio de Imóveis Brasil e a intermediadora TERRA NOVA - Regularizações Fundiárias Ltda vem utilizando o processo de Regularização Fundiária do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* classificada pelo Poder Executivo de Araucária através do Decreto n° 33.333/2019 como Reurb de Interesse Social (REURB-S), para comercializar os lotes coercitivamente aos legitimados, sendo que para tanto se utiliza do famigerado INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO e com o fim de aterrorizar os legitimados a cumprir o ajuste infame, faz uso da Ação de Reintegração de Posse nº 0003473-83.2009.8.16.0025 para despejar as famílias de suas casas.

10. DA PRÁTICA ILEGAL DE "VENDA CASADA" COM SEGURO DE VIDA PARA GARANTIR A QUITAÇÃO DO "INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO".

10.1 - Salta os olhos as ilegalidades e a abusividades praticada pela CIBRACO – Comércio de Imóveis Brasil e a intermediadora TERRA NOVA - Regularizações Fundiárias Ltda, e pior, com aparente *"vista grossa"* do Poder Executivo do

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

Município de Araucária. Resta inequívoco que estão prevalecendo da fraqueza e da condição social dos moradores do *"Jardim Israelense e Arco-Íris",* se utilizando do procedimento de Reurb de Interesse Social (REURB-S) para dar ares de legitimidade ao parcelamento do solo clandestino e ainda inescrupulosamente faz uso da prática ilegal de *"venda casada"* para embutir na parcela, que já é exorbitante, o pagamento de um seguro de vida em nome do legitimado com o fim de garantir a quitação do apócrifo INSTRUMENTO INDENIZATÓRIO caso este venha a falecer ou sofrer de invalidez. Veja-se textualmente a incoerente cláusula:

> *"CLÁUSULA QUINTA – **DO SEGURO DE VIDA: Será agregado ao montante da parcela mensal** de que trata a Cláusula Quarta **um valor destinado ao pagamento do seguro de vida e acidentes pessoais que será contratado em nome do POSSUIDOR titular,** que consta em primeiro lugar no campo POSSUIDOR, **em nome do qual será emitida a Apólice de Seguro, a fim de garantir a quitação deste instrumento caso venha a falecer ou sofrer de invalidez total permanente por acidente.***
> …
> *Parágrafo Segundo: **O referido seguro está condicionado aos termos da Apólice** firmada pela INSTITUIÇÃO REGULARIZADORA com a empresa seguradora, **que ficará à disposição do POSSUIDOR na sede da seguradora.***
> …
> *Parágrafo Quinto: **O valor da indenização a que se refere o caput desta Cláusula será utilizado para quitação do valor do saldo remanescente deste contrato.***
> *Parágrafo Sexto: **A vigência do referido seguro está vincula à quitação deste contrato."***

10.2 - A prática de *"venda casada"* pela CIBRACO e a intermediadora TERRA NOVA afronta a legislação pátria, em especial a Lei n° 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) o qual preceitua claramente que é vedado o fornecimento de outro produto sem justa causa, bem como prevalecer-se da condição social para agregar uma cobrança a fim de obter vantagem, *verbis:*

> Lei n° 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor)
>
> ***"Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:***
> ***I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa**, a limites quantitativos;*
> …
> ***IV - prevalecer-se da fraqueza** ou ignorância **do consumidor, tendo em vista sua** idade, saúde, conhecimento ou **condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços;"***

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

10.3 - Somam-se a outros abusos e ilegalidades, resta claro que as empresas CIBRACO e a TERRA NOVA utilizam-se do procedimento da Reurb de Interesse Social (REURB-S) para alienar clandestinamente uma gleba ocupada pelas famílias legitimadas e pelo andar da carruagem terão arrecadação vitalícia no *"Jardim Israelense e Arco-Íris"*, pois a cada ameaça de despejo vem a novação da dívida e a *"venda casada"* do seguro de vida embutido na compra do lote que será quitado após o pagamento de 240 (duzentos e quarenta) parcelas mensais e sucessivas com reajustes anuais e ainda acrescido do custo de emissão do boleto bancário.

10.4 - Como se vê, a situação da regularização do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* é emblemática, por isso urge a necessidade de intervenção do Poder Executivo de Araucária para dar efetividade ao processo, garantir os direitos constitucionais das partes envolvidas, fazer cumprir a função social da propriedade garantindo acesso à moradia, trabalho e bem-estar sem malferir as leis de regência.

10.5 - Por derradeiro, observa-se que o imbróglio tende a perpetrar ao longo do tempo se o Poder Executivo do Município de Araucária não cumprir com os ditames da lei, pois da forma que vem ocorrendo às tratativas, aparenta-se ***"Um Faz de Conta Que Acontece"***, senão vejamos:

10.5.1 - De um lado estão as empresas CIBRACO – Comércio de Imóveis Brasil e a intermediadora TERRA NOVA - Regularizações Fundiárias Ltda se utilizando da REURB-S para comercializar um loteamento clandestino, cobrando valores exorbitantes, se utilizando da Ação de Reintegração de Posse, autos nº 0003473-83.2009.8.16.0025 para aterrorizar os moradores a efetuar o pagamento regular das parcelas e em caso de inadimplência, atualizam o valor principal do lote, recalcula as novas parcelas e com isso transforma o parcelamento irregular e ilegal da gleba em uma fonte de receita *ad aeternum,* suportada pelos legitimados da REURB-S do *"Jardim Israelense e Arco-Íris".*

10.5.2 - Do outro lado está o Poder Executivo do Município de Araucária, que por exclusividade legal, autorizou e instaurou através do Decreto Municipal n° 33.333/2019, com fundamento no art. 13, inciso I, e art. 32 da Lei nº 13.465/17, a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do "*Jardim Israelense e Arco-Íris"* e de lá até aqui já se passaram quase uma década e embora o Poder Executivo do Município de Araucária ter editado o competente decreto, não cumpriu com o mínimo de sua obrigação estampada no art. 33, §1º, inciso I da Lei nº 13.465/17, qual seja: *"elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial"*, e de forma omissiva, faz vistas grossas para as ilegalidades perpetradas pelas empresas CIBRACO e TERRA NOVA, que conforme já enfatizado utilizam-se da REURB-S para locupletar-se ilicitamente com a comercialização de um loteamento clandestino.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

10.5.3 - No entremeio estão os moradores legitimados da REURB-S do "*Jardim Israelense e Arco-Íris"* instaurada pelo Decreto Municipal n° 33.333/2019, pagando valores exorbitantes por uma fração de imóvel constante de um loteamento que vem sendo comercializado clandestinamente em condições precárias, sem infraestrutura essencial mínima (água e luz) e ainda os moradores estão sendo constantemente aterrorizados pelas empresas CIBRACO e TERRA NOVA com ameaças de serem despejados de suas casas caso não cumpra com o adimplemento das parcelas por eles estabelecidas, e o pior, tudo isso está acontecendo com a conivência do Poder Executivo de Araucária que autorizou e instaurou a REURB-S, não comunicou o Juízo responsável pelo julgamento da ação de reintegração de posse e enquanto isso a CIBRACO e a TERRA NOVA estão arrecadando altos valores com o parcelamento da gleba sem se preocupar com o cumprimento das normas urbanísticas.

10.6 - Sendo assim faz-se necessário que o Poder Executivo do Município de Araucária tome as rédeas da Regularização Fundiária de Interesse Social REURB-S do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* instaurada através do Decreto Municipal n° 33.333/2019, fundamentado na Lei nº 13.465/17, e fazer cessar as ilegalidade perpetradas pelas empresas CIBRACO e TERRA NOVA, que vai desde loteamento e parcelamento clandestino, cobrança abusiva, venda casada e ameaça de despejo, tudo com a omissão do Município de Araucária no processo de REURB-S, que além do descumprimento da lei, estão aterrorizando os moradores com ameaças e também despejos ilegais numa comunidade que está em processo de Regularização Fundiária de Interesse Social - REURB-S, regularmente instaurada pelo Poder Executivo do Município de Araucária, que, caso persista tal desídia, oportunamente pode causar prejuízo à municipalidade de Araucária que poderá suportar indenizações por danos matérias e morais coletivo, bem como ações de malferimento a isonomia do procedimento de parcelamentos e loteamentos aplicáveis a todos os empreendedores.

11. DOS PEDIDOS

11.1 Diante do exposto requer digne-se Vossa Excelência, com fulcro no art. 11, inciso XXIII da Lei Orgânica do Município de Araucária, receber a presente indicação com as razões acima expostas para os fins de:

a) que o Poder Executivo do Município de Araucária, em obediência ao art. 31, 32, 33 e 34 da Lei nº 13.465/17 e ao Decreto Municipal nº 33.333/19, com a máxima urgência assuma o processo de Regularização Fundiária do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* eis que classificada pelo próprio Município de Araucária como REURB-S - Regularização Fundiária de Interesse Social, devendo:

a1) - em cumprimento ao art. 31, §1º Lei nº 13.465/17, notificar a empresa CIBRACO – Comércio de Imóveis Brasil sobre a instauração da REURB-S do *"Jardim*

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

Israelense e Arco-Íris" com encaminhamento do Decreto Municipal n° 33.333/2019, para, querendo, apresentar impugnação;

a2) - ato contínuo, comunicar o juízo da 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE ARAUCÁRIA, onde tramita a AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE sob nº 0003473-83.2009.8.16.0025, da existência do procedimento de REURB-S - Regularização Fundiária de Interesse Social do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* previstos na Lei nº 13.465/17 e no Decreto Municipal nº 33.333/19, requerendo a imediata suspensão do processo judicial de reintegração de posse e por conseqüência cessar as desocupações forçadas e ilegais dos moradores legitimados;

a3) - na hipótese de apresentação de impugnação da REURB-S - Regularização Fundiária de Interesse Social do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* por parte da empresa CIBRACO – Comércio de Imóveis Brasil, que o Poder Executivo de Araucária, nos termos do 3º do art. 31 da Lei nº 13.465/17, determine intermediação através do procedimento extrajudicial de composição de conflitos no âmbito da Administração Municipal.

a4) - em cumprimento ao art. 37 da Lei nº 13.465/17, que Poder Executivo faça assunção na integralidade, diretamente ou por meio da administração pública indireta (COHAB), do processo de Regularização Fundiária do *"Jardim Israelense e Arco-Íris",* eis que classificado pelo próprio município através do Decreto Municipal nº 33.333/19 na modalidade REURB-S - Regularização Fundiária de Interesse Social, e estabeleça as responsabilidades das partes envolvidas, a saber: CIBRACO, Município, concessionárias de serviços públicos e moradores legitimados, com prazo terminado para a imediata implantação do infraestrutura essencial (agua, luz, iluminação pública e esgoto) como manda o inciso I do §1º do art. 33 da Lei nº 13.465/17;

a5) - que Poder Executivo do Município de Araucária institua, nos termos do art. 34 da Lei nº 13.465/17, a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos Fundiário, no âmbito da administração municipal para mediação de eventuais pendengas entre a empresa CIBRACO e os moradores legitimados, iniciando pela avaliação do justo valor de cada unidade da REURB-S do *"Jardim Israelense e Arco-Íris"*, bem como a forma e condições de pagamento;

a6) - cumprir imediatamente com a determinação do art. 33, §1º, inciso I e art. 37 da Lei nº 13.465/17, para custear a implantação da infraestrutura essencial necessária do Núcleo Urbano *"Jardim Israelense e Arco-Íris"* o qual determina que *"na Reurb-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial;*

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.

a7) - exigir, mediante Termo de Compromisso com as concessionárias ou permissionárias de serviços públicos a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e o cumprimento do cronograma de execução. (art. 35, IX e X da Lei nº 13.465/17 e art. 30, §4º do Decreto nº 9.310/18)

a8) - expedir a CRF - Certidão de Regularização Fundiária correspondente, fazendo nela constar o projeto de regularização fundiária do Núcleo Urbano *"Jardim Israelense e Arco-Íris"*, o termo de compromisso relativo à sua execução e a listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, bem como sua qualificação e direitos reais conferidos.

a9) - que seja observado o §2º do art. 39 da Lei nº 13.465/17, o qual determina ao Município de Araucária proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado pela **REURB-S** que envolvam áreas de risco que após estudos técnicos não comportem eliminação, correção ou administração da impossibilidade de moradia.

a10) - por derradeiro, que quaisquer decisões relativas ao procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social -*"Jardim Israelense e Arco-Íris"*, sejam publicadas por meio do Diário Oficial do Município de Araucária.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Araucária, 06 de maio de 2025.
Edifício Pedro Nolasco Pizzatto.
Gabinete do Vereador.

GILMAR CARLOS LISBOA
Vereador

GILMAR CARLOS LISBOA
06/05/2025 17:10:06
CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/05/2025 17:09 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p68ae6df16c7b8.