PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

Estado do Paraná
www.pmfi.pr.gov.br

Foz do Iguaçu, 07 de outubro de 2025.

Ofício nº 12857/25 – GAB - GABINETE DO PREFEITO

Assunto: **RESPOSTA AO REQUERIMENTO Nº 570/2025**

Senhor Presidente,

Em atenção ao Requerimento nº 570/2025, de autoria do Nobre Vereador Sidnei Prestes, encaminhado pelo Ofício nº 1086/2025-GP, de 14 de agosto de 2025, dessa Casa de Leis, sobre as ações de regularização fundiária, urbanização e implantação de infraestrutura básica (água, energia, iluminação e esgoto) em áreas ocupadas e loteamentos irregulares, remetemos a manifestação do Instituto de Habitação de Foz do Iguaçu – FOZHABITA –, por meio do Ofício nº 1190, de 1º de outubro de 2025.

Atenciosamente,

Ao Senhor
PAULO APARECIDO DE SOUZA
Presidente da Câmara Municipal
FOZ DO IGUAÇU – PR

7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Prefeitura de Foz do Iguaçu
1
Prefeitura de Foz do Iguaçu
2

FOZHABITA

INSTITUTO DE HABITAÇÃO DE FOZ DO IGUAÇU

Foz do Iguaçu, 01 de outubro de 2025.

Oficio nº 1190/25 – FOZHABITA - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Assunto: **R: REQUERIMENTO Nº 570/2025 -DILAÇÃO DE PRAZO**

Prezado(a),

Em atenção do Requerimento Legislativo n. 570/2025, presto os esclarecimentos abaixo:

1. INTRODUÇÃO

Inicialmente, para responder os questionamentos é necessário a compreensão do que é a Regularização Fundiária Urbana, doravante denominada REURB, consubstancia-se em um dos mais relevantes instrumentos contemporâneos de efetivação do direito à moradia e da função social da propriedade no Brasil, instituída pela Lei nº 13.465/2017 e regulamentada pelo Decreto nº 9.310/2018, que sistematizaram e unificaram procedimentos até então dispersos, conferindo maior clareza, celeridade e efetividade às medidas voltadas à integração de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano. Trata-se de um processo complexo, que abrange dimensões jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, e que, em última instância, visa garantir segurança jurídica às famílias ocupantes de áreas urbanas irregulares, promover a inclusão social e viabilizar a ordenação racional das cidades, atendendo a uma realidade histórica do país marcada por ocupações irregulares, ausência de planejamento e forte desigualdade no acesso à terra urbana.

O conceito legal de REURB é amplo e abrangente, compreendendo um conjunto de atos administrativos que culminam na emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e, posteriormente, no registro cartorial, ato este que confere ao ocupante um título hábil de propriedade ou de outro direito real, consolidando a transição da informalidade para a legalidade. Essa transição não se limita a resolver a situação dominial, mas envolve também a adequação urbanística, o cumprimento de requisitos ambientais e a realização de cadastros sociais que assegurem a correta identificação e proteção dos beneficiários. É, portanto, uma política pública multifacetada que exige a atuação coordenada do Poder Público, dos cartórios, do Ministério Público, das Defensorias, de associações de moradores e de outros atores sociais que possam

27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

Autenticado com senha por Mariam Ahmad Chams - DIRETORA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - 01/10/2025 às 20:51:21 e IVATAN BATISTA DOS REIS - DIRETOR SUPERINTENDENTE FOZHABITA - 01/10/2025 às 23:13:33
Documento Código: 27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Prefeitura de Foz do Iguaçu 3
Prefeitura de Foz do Iguaçu 2

contribuir para a viabilização do processo.

No que tange às modalidades instituídas pela Lei 13.465/2017, tem-se a distinção entre a REURB de Interesse Social (REURB-S) e a de Interesse Específico (REURB-E), além da chamada "REURB inominada", identificada pela doutrina e pela prática como instrumento aplicável a situações específicas não abrangidas pelas modalidades principais. A REURB-S destina-se aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados pelo poder público municipal, sendo caracterizada por medidas de gratuidade ou subsídio que asseguram a viabilidade do processo, considerando-se a vulnerabilidade social dos ocupantes. A REURB-E, por sua vez, aplica-se a ocupações que não se enquadram no perfil de baixa renda, atribuindo aos beneficiários ou responsáveis a assunção dos custos de implantação de infraestrutura e regularização. A chamada REURB inominada, embora não seja expressamente mencionada na lei como modalidade autônoma, tem sido reconhecida como solução técnica e jurídica para o tratamento de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 1979, que carecem de registro e necessitam ser integradas ao ordenamento formal, sem que se possa subsumir integralmente ao regime da REURB-S ou E.

É importante salientar que a REURB não se resume a um procedimento administrativo voltado à titulação individual. Ela é expressão do direito social à moradia e da política urbana como instrumentos de transformação da cidade, de inclusão de populações vulneráveis e de efetivação da função social da propriedade. Nesse sentido, ela dialoga com o planejamento urbano e com o princípio da gestão democrática da cidade, uma vez que o processo de regularização deve envolver a participação da comunidade, contemplar a proteção ambiental, atender a diretrizes de urbanização e consolidar o acesso a equipamentos e serviços públicos. A sua natureza, portanto, transcende a mera formalização dominial: trata-se de uma política pública de reestruturação do espaço urbano, na qual o título de propriedade é apenas a culminância de um conjunto de medidas mais amplas e estruturantes.

O procedimento técnico da REURB, por sua vez, é detalhado e estruturado em etapas sucessivas que incluem a identificação do núcleo informal, a realização do levantamento topográfico e urbanístico, a elaboração do projeto de regularização, o cadastro social das famílias, a notificação de titulares de direitos e confrontantes, a análise e aprovação pelo ente público, a expedição da CRF e, por fim, o registro imobiliário. Em cada uma dessas fases, é assegurada a manifestação dos interessados e é promovida a integração de aspectos jurídicos e técnicos que permitem conferir legitimidade e segurança ao processo. Na modalidade de interesse social, em particular, a legislação garante isenção de custas e emolumentos cartorários, permitindo que famílias de baixa renda tenham acesso à titulação sem ônus excessivo.

A relevância do REURB se reforça na medida em que se reconhece a regularização fundiária

27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28
7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com senha por Mariam Ahmad Chams - DIRETORA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - 01/10/2025 às 20:51:21 e IVATAN BATISTA DOS REIS - DIRETOR SUPERINTENDENTE FOZHABITA - 01/10/2025 às 23:13:33
Documento Código: 27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

como direito social, indispensável para a inclusão urbana e para a redução das desigualdades estruturais que caracterizam o território brasileiro. A ocupação irregular não pode ser compreendida unicamente como um desvio, mas como consequência da exclusão histórica do acesso formal à terra urbana. Nesse sentido, a REURB surge como resposta do Estado, buscando corrigir distorções, garantir segurança jurídica, promover a dignidade da pessoa humana e estabelecer bases sólidas para a construção de cidades mais justas, ordenadas e inclusivas.

2. PROGRAMA MORADIA LEGAL.

O Programa Moradia Legal, atualmente em execução no Estado do Paraná, é fruto de uma iniciativa institucional do Tribunal de Justiça em cooperação com o Ministério Público, os cartórios de registro de imóveis e as prefeituras municipais, com o objetivo central de tornar mais ágil, acessível e efetiva a regularização fundiária urbana. Trata-se de um instrumento que se insere no âmbito da política habitacional como resposta ao histórico déficit de formalização da propriedade urbana, atingindo diretamente comunidades de baixa renda que, há décadas, residem em áreas carentes de titulação. A grande inovação do programa está na simplificação dos trâmites, na gratuidade assegurada aos beneficiários e na construção de uma rede de cooperação interinstitucional que reduz drasticamente o tempo e o custo de cada processo de regularização, promovendo a titulação de imóveis sem custas judiciais e sem emolumentos cartorários.

O modelo do Moradia Legal não surge de forma isolada: ele está fundamentado na diretriz nacional trazida pela Lei nº 13.465/2017, que estruturou a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em suas modalidades social e específica. A partir dessa base, o programa paranaense foi desenhado como uma política pública de efetividade prática, conferindo aos municípios um mecanismo para transformar ocupações informais em propriedades juridicamente reconhecidas, garantindo segurança da posse, valorização imobiliária, acesso a crédito e integração ao mercado formal. É nesse ponto que se percebe a função social e transformadora da regularização: não se trata apenas de dar um papel ao morador, mas de assegurar o direito à moradia digna, reconhecido constitucionalmente como direito social, promovendo inclusão, cidadania e redução de vulnerabilidades.

A experiência acumulada no Paraná revela números expressivos: milhares de famílias já foram contempladas com títulos definitivos, e diversas cidades, de pequeno e médio porte, passaram a contar com instrumentos mais eficazes para enfrentar os passivos fundiários históricos. Municípios como Guaratuba, Quatro Barras, Pato Branco e Castro já avançaram de forma significativa, demonstrando que o programa possui capacidade de replicação e de impacto social imediato. A atuação conjunta dos entes públicos, sob coordenação do Judiciário, cria um ambiente de confiança que facilita a adesão popular e assegura legitimidade aos processos, que até então

27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28
7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com senha por Mariam Ahmad Chams - DIRETORA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - 01/10/2025 às 20:51:21 e IVATAN BATISTA DOS REIS - DIRETOR SUPERINTENDENTE FOZHABITA - 01/10/2025 às 23:13:33
Documento Código: 27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

eram marcados por morosidade e burocracia excessiva.

É relevante destacar que o Moradia Legal paranaense não constitui um fenômeno isolado no país. Outros estados também estruturaram iniciativas semelhantes, inspiradas na mesma diretriz nacional da Lei 13.465/2017. Em Pernambuco, por exemplo, o Tribunal de Justiça, por meio da Corregedoria, desenvolveu um programa homônimo, com escopo muito próximo, voltado igualmente à população de baixa renda. Em âmbito federal, o Pro-Moradia, financiado com recursos do FGTS, também atua de forma convergente, possibilitando a urbanização de assentamentos precários e a regularização de áreas ocupadas por famílias vulneráveis. Essa multiplicidade de iniciativas demonstra que a regularização fundiária urbana vem se consolidando como eixo estratégico das políticas habitacionais contemporâneas, convergindo esforços entre União, estados e municípios.

Nesse sentido, o Programa Moradia Legal deve ser compreendido não apenas como uma ação administrativa pontual, mas como expressão de um compromisso mais amplo com a concretização do direito social à moradia, com a promoção da dignidade humana e com o fortalecimento da função social da propriedade. Seu êxito depende tanto da eficiência institucional quanto da mobilização comunitária, e seu impacto ultrapassa a mera formalização documental, alcançando dimensões econômicas, sociais e urbanísticas de grande relevância.

3. REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA EM AMBITO MUNICIPAL.

Desde a promulgação da Lei nº 13.465/2017, que instituiu a Regularização Fundiária Urbana em âmbito nacional, o Município de Foz do Iguaçu passou a se inserir de maneira efetiva no movimento de adequação normativa e implementação prática desse instrumento, que representa um marco jurídico na consolidação do direito social à moradia e no reconhecimento da função social da propriedade. Reconhecendo a complexidade da demanda e o passivo urbano existente, a administração municipal buscou desde o início estabelecer parcerias institucionais capazes de dar capilaridade e eficiência ao processo. Nesse contexto, firmou-se um termo de cooperação com o Tribunal de Justiça do Paraná, no âmbito do Programa Moradia Legal, por meio do qual o Município assumiu papel protagonista na condução dos procedimentos de Reurb em diversos pontos do território, contemplando desde núcleos urbanos informais, marcados pela precariedade e ausência de infraestrutura, até áreas já consolidadas e urbanizadas, mas que careciam de titulação formal.

A execução local do programa demandou a constituição de estruturas administrativas voltadas à identificação das áreas, ao levantamento socioeconômico das famílias e à organização dos processos coletivos de regularização. O Município, em estreita articulação com o Judiciário, passou a desempenhar a função de elo entre os moradores e os órgãos de registro, assumindo tarefas fundamentais de cadastramento, recepção de documentação e interlocução comunitária.

27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28
7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com senha por Mariam Ahmad Chams - DIRETORA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - 01/10/2025 às 20:51:21 e IVATAN BATISTA DOS REIS - DIRETOR SUPERINTENDENTE FOZHABITA - 01/10/2025 às 23:13:33
Documento Código: 27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Essa atuação não apenas viabilizou a tramitação célere dos procedimentos, como também garantiu segurança e legitimidade ao processo, especialmente em comunidades historicamente marcadas pela informalidade e pelo receio de remoções.

Ao lado do Poder Público, a experiência de Foz do Iguaçu contou ainda com a atuação de empresas especializadas contratadas pelos moradores para realização do pedido de Reurb perante o Município. Essa atuação privada, supervisionada e em consonância com as diretrizes do programa, trouxe maior agilidade às etapas de levantamento topográfico, georreferenciamento, elaboração de plantas e memoriais descritivos, permitindo que o Município pudesse, em tempo hábil, avançar de maneira significativa em processos que, pela via exclusivamente administrativa, levariam anos para serem concluídos. A soma desses esforços, portanto, materializou-se em resultados concretos, com a titulação de imóveis, a inserção de famílias no mercado formal e a redução de vulnerabilidades sociais.

Ao longo dessa trajetória, Foz do Iguaçu consolidou-se como um dos municípios paranaenses que mais avançaram na implementação da política de regularização fundiária, justamente pela combinação entre vontade política, parcerias institucionais e adoção de mecanismos inovadores. A experiência demonstra que a Reurb, quando tratada de forma integrada e comprometida com o interesse coletivo, não se limita a um procedimento registral, mas transforma a dinâmica urbana, promove inclusão cidadã e efetiva o direito à moradia digna.

4. DAS PRIORIDADES E DAS ÁREAS A SEREM REGULARIZADAS.

No tocante às áreas a serem objeto da política de regularização fundiária em Foz do Iguaçu, cumpre observar que o Município enfrenta um cenário ainda vasto, com dezenas de núcleos urbanos informais carecendo de titulação e integração plena à cidade formal. Todavia, diferentemente de outras políticas públicas em que há a possibilidade de planejamento direto por parte do Executivo, no caso específico da Reurb a dinâmica de escolha das áreas não decorre de uma deliberação discricionária do Município, mas sim de um fluxo técnico que depende da iniciativa dos próprios moradores, das empresas por eles contratadas parceiras e entidades devidamente legitimados por previsão legal, que submetem consultas prévias à Prefeitura Municipal. Nessa etapa inicial, cabe ao Município apenas verificar a viabilidade técnica, urbanística e jurídica da área indicada, analisando se existem condições efetivas para que o processo de regularização se desenvolva em conformidade com a legislação vigente.

Esse desenho institucional é fundamental para afastar qualquer percepção de favorecimento, preferência ou seleção arbitrária de bairros, uma vez que a Administração Pública, no exercício da regularização fundiária, deve observar rigorosamente os princípios constitucionais da legalidade e da impessoalidade. Ao não se colocar como agente que "escolhe" quais localidades serão regularizadas, mas sim como ente que responde às demandas apresentadas e as submete a

27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28
7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com senha por Mariam Ahmad Chams - DIRETORA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - 01/10/2025 às 20:51:21 e IVATAN BATISTA DOS REIS - DIRETOR SUPERINTENDENTE FOZHABITA - 01/10/2025 às 23:13:33
Documento Código: 27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

critérios técnicos de viabilidade, o Município assegura que a política se desenvolva de maneira equânime, transparente e em consonância com o interesse coletivo, preservando a credibilidade do programa perante a sociedade.

Não obstante, há uma exceção relevante nesse fluxo: as áreas que já se encontram judicializadas. Em tais hipóteses, quando há decisão judicial determinando a aplicação da Reurb ou quando as partes firmam acordo homologado judicialmente para a promoção da regularização, o Município passa a conferir prioridade no andamento e execução. Essa priorização não configura uma escolha política, mas sim o cumprimento de uma obrigação legal imposta pela jurisdição, revelando a interdependência entre as esferas administrativa e judicial na efetivação do direito à moradia e na concretização da função social da propriedade.

Portanto, a execução da regularização fundiária em Foz do Iguaçu não se orienta por critérios de conveniência política ou de preferência geográfica, mas sim por um sistema de entrada das áreas que privilegia a objetividade técnica e o cumprimento de ordens judiciais, quando estas existirem. Essa forma de organização não apenas reforça a legitimidade e a imparcialidade da política, mas também garante que o processo de Reurb se alinhe aos valores constitucionais que o sustentam, entre eles a promoção da dignidade da pessoa humana, a efetivação do direito social à moradia e a consagração da função social da propriedade urbana. Ao adotar esse modelo, o Município assegura que cada núcleo, independentemente de sua localização ou de sua condição histórica, possa ser contemplado, desde que atendidos os requisitos técnicos e legais, contribuindo para a redução das desigualdades socioespaciais e para a consolidação de uma cidade mais justa e inclusiva.

5. QUANTIDADE DE IMÓVEIS E LOCALIDADE REGULARIZADAS.

Cumpre ressaltar o trabalho desempenhado no Programa Moradia Legal, desde a adesão do Município ao referido programa foram entregues 3.113 títulos.

As áreas já regularizadas estão situadas nos bairros: AKLP, São Francisco, Morumbi I, Morumbi II, Morumbi III, Morumbi IV, Panorama, Campos do Iguaçu, Três Lagoas, Porto Meira, Jardim América, Remanso, Portal da Foz, Vila C.

Além do programa Moradia Legal, foi realizada a Reurb da Gleba Guarani .

Para a adesão ao Programa, o interessado poderá requerer via Protocolo Digital a regularização do seu imóvel, o qual é analisado inicialmente sob o aspecto de viabilidade jurídica, urbanística e ambiental.

A solenidade de entrega dos títulos é agendada após a conclusão do processo, seja ele judicial ou administrativo. Os cronogramas de entrega são anunciados e publicados com antecedência.

27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com senha por Mariam Ahmad Chams - DIRETORA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - 01/10/2025 às 20:51:21 e IVATAN BATISTA DOS REIS - DIRETOR SUPERINTENDENTE FOZHABITA - 01/10/2025 às 23:13:33
Documento Código: 27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

6. ÁREAS A SEREM REGULARIZADAS.

Atualmente, existem 1.061 títulos a serem entregues pelo Programa Moradia Legal tão logo haja a sentença judicial favorável aos moradores. A solenidade de entrega será marcada na sequência.

Existem requerimentos para a regularização fundiária de diversos bairros neste Município, dentre eles: Vila Militar, 1 de maio I, 1 de maio II, Campus do Iguaçu I, Campus do Iguaçu II, Aristides Merhy, Cidade Nova I, Cidade Nova II, Nova Califórnia, Jardim Petrópolis, Jardim Cedro, Jardim Caiobá, Jardim Tarobá, Jardim Santa Rosa, Três Lagoas, Portal da Foz, Vila Braz, Vila das Batalhas, Vila Guarani, Jardim São Paulo II, Jardim Lancaster, Vila Matilde, Bairro Bourbon, Gleba Cataratas, Gleba Guarani II, Loteamento Witt.

Ressalta-se que os referidos processos estão em análise, bem como que os processos administrativos de Reurb instaurados são veiculados em edital publicado no Diário Oficial do Município, nos termos da legislação pertinente.

7. SERVIÇOS DE URBANIZAÇÃO.

Quando se aborda a temática da urbanização de áreas em Foz do Iguaçu, é necessário reconhecer o contexto histórico que marca o desenvolvimento do município. Ao contrário de cidades planejadas, como Curitiba, cujo traçado urbano resultou da atuação de grandes urbanistas e da adoção precoce de diretrizes ordenadoras, Foz do Iguaçu teve uma formação espontânea, caracterizada pela ocupação desordenada de seu território. Desde o seu núcleo embrionário, a cidade foi se expandindo de forma não planejada, o que resultou em uma malha urbana heterogênea, marcada por áreas consolidadas, bairros em expansão e núcleos informais que carecem de regularização e infraestrutura. Essa trajetória histórica explica a complexidade dos desafios que hoje se impõem à gestão municipal no campo da regularização fundiária e da urbanização.

Não obstante esse crescimento inicialmente desorganizado, o município vem ao longo das últimas décadas se submetendo a uma evolução normativa e técnica das regras urbanísticas, que passaram a ser aplicadas de forma cada vez mais abrangente. Um marco fundamental nesse processo foi a instituição da legislação nacional do saneamento, a chamada Lei do Marco do Saneamento, que estabeleceu parâmetros claros para a universalização do acesso a serviços essenciais, em especial abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto. A partir desse marco regulatório, não apenas as novas áreas passaram a ser obrigatoriamente contempladas por sistemas de saneamento básico, como também se tornou imperativa a adaptação de setores antigos da cidade que, por décadas, permaneceram à margem de tais serviços. Dessa forma, a política de urbanização e de regularização em Foz do Iguaçu não se restringe às áreas submetidas à Reurb, mas se projeta sobre todo o território municipal, numa lógica de integração e

27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28
7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com senha por Mariam Ahmad Chams - DIRETORA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - 01/10/2025 às 20:51:21 e IVATAN BATISTA DOS REIS - DIRETOR SUPERINTENDENTE FOZHABITA - 01/10/2025 às 23:13:33
Documento Código: 27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

de progressiva equalização das condições de infraestrutura urbana.

Nesse contexto, merece destaque a atuação da Sanepar, com a qual o Município mantém contrato formal, cujas disposições encontram-se publicadas no Portal da Transparência. Esse contrato disciplina responsabilidades e metas no que se refere à ampliação e manutenção dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, alinhando a execução local às metas estabelecidas pelo marco regulatório. Tal parceria é essencial para assegurar que tanto os novos empreendimentos quanto os bairros já consolidados possam dispor de infraestrutura adequada, condição indispensável para a efetividade do direito à moradia digna e para o cumprimento da função social da propriedade.

Por sua vez, a Copel desempenha papel igualmente relevante no processo de urbanização, particularmente no tocante às moradias sociais e aos núcleos em processo de regularização. A atuação da companhia não se limita ao fornecimento tradicional de energia elétrica, mas se insere no esforço de inclusão social, ao estabelecer critérios específicos para viabilizar o acesso à energia em comunidades de baixa renda, muitas vezes ainda em processo de titulação formal. Por meio de programas próprios, a Copel garante a ligação de unidades habitacionais em áreas regularizadas, assegurando tarifas sociais e condições facilitadas para famílias em situação de vulnerabilidade. Além disso, a companhia atua em parceria com programas de habitação popular, acompanhando projetos de urbanização para que o fornecimento de energia se dê de forma legal, segura e integrada ao planejamento urbano.

Assim, verifica-se que o processo de urbanização em Foz do Iguaçu não é uma ação restrita a determinadas localidades, mas uma política transversal que envolve a aplicação de regras urbanísticas em todo o território municipal, com base em marcos regulatórios nacionais e em contratos específicos firmados com concessionárias de serviços essenciais. Esse arranjo institucional permite que a regularização fundiária não se limite à titulação documental, mas esteja acompanhada da efetiva implantação de infraestrutura de saneamento, energia e serviços urbanos, garantindo que as áreas em processo de Reurb ou em processo de consolidação urbana possam alcançar padrões de dignidade compatíveis com o direito fundamental à moradia.

8. DA ÁREAS IRREGULARES.

Quando se fala em “áreas irregulares”, é importante esclarecer que existe uma confusão semântica bastante comum fora do âmbito técnico, jurídico e administrativo, sobretudo quando se trata do direito fundamental à moradia. Há, de fato, uma percepção generalizada de que esse direito seria absoluto, permitindo a qualquer indivíduo se instalar livremente em qualquer espaço, público ou privado, sob a justificativa da necessidade de habitação. Essa visão, no entanto, não

27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28
7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com senha por Mariam Ahmad Chams - DIRETORA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - 01/10/2025 às 20:51:21 e IVATAN BATISTA DOS REIS - DIRETOR SUPERINTENDENTE FOZHABITA - 01/10/2025 às 23:13:33
Documento Código: 27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

encontra respaldo no ordenamento jurídico brasileiro. Preliminarmente, é preciso compreender que nenhum direito é absoluto. De maneira dramática, mas verdadeira, pode-se citar até mesmo o direito à vida, que se relativiza em hipóteses específicas, como nos casos de estado de necessidade e de legítima defesa. Ora, se até o mais elementar dos direitos fundamentais comporta relativizações, é evidente que o direito à moradia, embora elevado a direito social pela Constituição, também se sujeita a limites.

Nesse sentido, o direito à moradia não se traduz em autorização para que qualquer pessoa invada um imóvel, seja ele de propriedade privada ou integrante do patrimônio público. A ocupação irregular de terrenos e edificações não encontra amparo no direito constitucional à habitação. Pelo contrário, caracteriza uma violação tanto da ordem urbanística quanto da garantia da propriedade, gerando obrigações de contenção e de reação por parte do Estado. É preciso reforçar que o dever do poder público não é fornecer moradia a todos aqueles que, por ato de invasão, se apropriam de áreas públicas ou particulares. O dever estatal consiste, isto sim, em organizar políticas habitacionais regulares, promover o acesso legal à terra urbana e, paralelamente, combater as invasões e defender o patrimônio público, preservando-o do uso irregular e da apropriação indevida.

Dentro dessa lógica, o Município de Foz do Iguaçu, em respeito ao interesse público e à ordem jurídica, tem adotado medidas administrativas e judiciais para coibir as ocupações irregulares de terras, buscando evitar a proliferação de áreas sem infraestrutura e sem segurança jurídica. A atuação municipal nesse campo se revela fundamental não apenas para garantir o respeito ao direito de propriedade e à função pública dos bens municipais, mas também para prevenir riscos ambientais, urbanísticos e sociais decorrentes de ocupações desordenadas. Essa postura de enfrentamento das invasões demonstra o compromisso da gestão pública com a legalidade, com a proteção do patrimônio coletivo e com a racionalidade do uso do solo urbano.

Por outro lado, é igualmente verdadeiro que a realidade impõe situações em que determinados núcleos informais, apesar de sua origem irregular, consolidaram-se ao longo do tempo como áreas efetivamente urbanizadas, com significativa densidade demográfica e presença de infraestrutura mínima. Nessas circunstâncias, o Município, sem perder de vista sua missão de zelar pela ordem urbanística, tem recorrido à aplicação da Reurb, conforme já descrito, para integrar esses assentamentos à cidade formal e conferir segurança jurídica aos seus ocupantes. Trata-se de uma solução que equilibra a necessidade de coibir novas invasões com a responsabilidade de reconhecer e regularizar situações consolidadas, em respeito à dignidade humana e à função social da propriedade.

Não obstante as ações de enfrentamento e a aplicação dos instrumentos de regularização em situações consolidadas, surgem questionamentos recorrentes a respeito da população que vive

27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28
7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com senha por Mariam Ahmad Chams - DIRETORA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - 01/10/2025 às 20:51:21 e IVATAN BATISTA DOS REIS - DIRETOR SUPERINTENDENTE FOZHABITA - 01/10/2025 às 23:13:33
Documento Código: 27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

em áreas irregulares. Nesse ponto, é preciso observar os dados oficiais. De acordo com levantamento realizado pela COHAPAR em parceria com o Fozhabita, atualmente existem aproximadamente 100 ocupações irregulares em Foz do Iguaçu, representando um cenário que, além de desafiar a gestão urbanística, também revela uma dinâmica social complexa.

Diferentemente do imaginário popular, a população dessas áreas não é composta, em sua maioria, por famílias que ali se instalam de maneira definitiva. Pelo contrário, trata-se de uma população altamente migratória, caracterizada pela constante movimentação entre diferentes núcleos de ocupação. Em resumo, os moradores que ingressam nessas áreas permanecem por um período limitado de tempo e, posteriormente, mudam-se para outros locais, repetindo o ciclo de ocupações. Evidentemente com suas exceções.

Essa característica migratória traz desafios adicionais à gestão pública, pois impede a consolidação de vínculos comunitários mais sólidos e compromete o planejamento de políticas públicas de longo prazo. Ao mesmo tempo, reforça a necessidade de que o Município mantenha sua postura firme de combate às novas invasões, já que a alta rotatividade tende a perpetuar o surgimento de novas áreas irregulares, sem que haja efetiva estabilização ou regularização possível em muitos casos.

Os levantamentos realizados demonstram que os moradores de ocupações irregulares, em sua grande maioria, não estão cadastrados no Fozhabita, possuem cadastro desatualizado, ou realizam o cadastro após serem orientados por esta autarquia posteriormente à sua instalação em ocupações irregulares.

Por outro lado, nos casos em que núcleos acabam se consolidando com o passar do tempo, adquirindo características de urbanização e relevância social, o Município pode adotar medidas no âmbito da Reurb, como já destacado, mas sempre de forma criteriosa e vinculada ao interesse público. Essa dualidade – entre a transitoriedade migratória e a consolidação de núcleos urbanos – é uma realidade que marca o fenômeno das ocupações em Foz do Iguaçu, exigindo do poder público tanto vigilância constante quanto sensibilidade social para lidar com situações que demandem soluções definitivas.

9. INFORMAÇÕES SOBRE MORADORES.

No que se refere à possibilidade de divulgação de informações que envolvam moradores de áreas irregulares, relatórios sociais ou dados sensíveis relacionados a tais comunidades, é imprescindível destacar, preliminarmente, os limites estabelecidos pela Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD (Lei nº 13.709/2018)**.** Essa legislação instituiu um marco regulatório para o

27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28
7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com senha por Mariam Ahmad Chams - DIRETORA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - 01/10/2025 às 20:51:21 e IVATAN BATISTA DOS REIS - DIRETOR SUPERINTENDENTE FOZHABITA - 01/10/2025 às 23:13:33
Documento Código: 27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

tratamento de dados pessoais no Brasil, impondo obrigações tanto ao poder público quanto a entidades privadas no que diz respeito à coleta, armazenamento, compartilhamento e divulgação de informações que possam identificar pessoas físicas.

Sob essa ótica, qualquer exposição de dados relacionados a indivíduos ou famílias residentes em áreas objeto de regularização fundiária encontra severas restrições legais, uma vez que envolve informações pessoais e, muitas vezes, dados sensíveis de ordem social e econômica. Tais dados, se mal utilizados, não apenas violariam direitos de personalidade, mas também colocariam em risco a segurança e a dignidade dessas pessoas, podendo inclusive gerar situações de estigmatização ou discriminação social.

Além da proteção jurídica trazida pela LGPD, há ainda a consideração de ordem prática e ética. Relatórios de natureza social que individualizem moradores ou exponham suas condições de vida não configuram interesse público no sentido republicano e administrativo do termo. Pelo contrário, a publicidade de tais informações representaria verdadeiro desserviço à coletividade, uma vez que tornaria públicos dados privados que não agregam valor ao processo de gestão urbana, mas que, ao contrário, podem ocasionar danos irreparáveis àqueles que se encontram em situação de vulnerabilidade.

O interesse público a ser resguardado nesse contexto não se relaciona com a exposição nominal ou individualizada de famílias, mas sim com a adoção de políticas universais que alcancem as comunidades como um todo, respeitando a privacidade e a integridade de cada cidadão. O Município, portanto, deve pautar sua atuação pelo equilíbrio entre a transparência administrativa e a proteção dos direitos fundamentais dos moradores, resguardando informações de caráter pessoal e utilizando-se apenas de dados consolidados, estatísticos e generalizados para fins de planejamento e prestação de contas à sociedade.

Em síntese, a divulgação de relatórios sociais ou documentos que exponham diretamente os moradores de áreas irregulares não apenas encontra barreiras legais impostas pela LGPD, como também representa risco de prejuízo à população envolvida, ao invés de trazer benefícios. O dever estatal, nesse cenário, é o de proteger, resguardar e utilizar as informações com a finalidade de subsidiar políticas públicas, jamais de expor indivíduos em sua intimidade ou fragilidade.

Respeitosamente,

27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

Autenticado com senha por Mariam Ahmad Chams - DIRETORA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - 01/10/2025 às 20:51:21 e IVATAN BATISTA DOS REIS - DIRETOR SUPERINTENDENTE FOZHABITA - 01/10/2025 às 23:13:33
Documento Código: 27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

Tipo: **OFÍCIO**

Número: **1.190/2025**

Assunto: **R: REQUERIMENTO Nº 570/2025 -DILAÇÃO DE PRAZO**

O documento acima foi proposto para assinatura eletrônica na plataforma **SID** de assinaturas.
Para verificar as assinaturas clique no link:
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/rp/sidpublico/verificar?codigo=27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28
e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação:
27ec0470-1a13-4940-b066-e3980d6a4e28

Hash do Documento

7EC0E2DDF6889510BE907B07FE327E59612DEB7CB137B19978199C45BADB635F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 02/10/2025 é(são) :

Mariam Ahmad Chams (Signatário) - CPF: ***40274923** em 01/10/2025 20:51:21 - OK
Tipo: Assinatura Eletrônica

IVATAN BATISTA DOS REIS (Signatário) - CPF: ***70675960** em 01/10/2025 23:13:33 - OK
Tipo: Assinatura Eletrônica

A ASSINATURA ELETRÔNICA DESTE DOCUMENTO ESTÁ AMPARADA PELO:

DECRETO Nº 28.900, DE 20 DE JANEIRO DE 2021.

LEI Nº 4536 , DE 4 DE SETEMBRO DE 2017.

Autoriza a utilização do meio eletrônico para a gestão dos processos administrativos e de documentos de arquivo, produzidos nos termos das Leis nºs 3.971, de 17 de abril de 2012 e 4.057, de 19 de dezembro de 2012, no âmbito dos órgãos da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional do Município de Foz do Iguaçu.

7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 08/10/2025 às 16:47:52
Documento Código: 7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

Tipo: **OFÍCIO**

Número: **12.857/2025**

Assunto: **RESPOSTA AO REQUERIMENTO Nº 570/2025**

O documento acima foi proposto para assinatura eletrônica na plataforma **SID** de assinaturas.
Para verificar as assinaturas clique no link:

https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/rp/sidpublico/verificar?codigo=7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação:
7514441c-ce40-4304-9496-12172f046552

Hash do Documento

5D50FAF52739DEE046FDF604AB89D4909F780515BCAA79D6B5E75E7D6366225C

Anexos

REQ 570-2025.pdf - **96db28f2-61dd-47fe-a50e-0741b943598d**
RESPOSTA REQ 570-2025 - OFÍCIO- Nº 1190-2025 - FOZHABITA.pdf - **8d6c82d6-b824-446c-b589-05b1c42182d4**

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/10/2025 é(são) :

JOAQUIM SILVA E LUNA (Signatário) - CPF: ***86476734** em 08/10/2025 16:47:52 - OK
Tipo: Assinatura Digital

A ASSINATURA ELETRÔNICA DESTE DOCUMENTO ESTÁ AMPARADA PELO:

DECRETO Nº 28.900, DE 20 DE JANEIRO DE 2021.

LEI Nº 4536 , DE 4 DE SETEMBRO DE 2017.

Autoriza a utilização do meio eletrônico para a gestão dos processos administrativos e de documentos de arquivo , produzidos nos termos das Leis nºs 3.971, de 17 de abril de 2012 e 4.057, de 19 de dezembro de 2012, no âmbito dos órgãos da Administração Pública Direta , Autárquica e Fundacional do Município de Foz do Iguaçu.