ESTADO DO PARANÁ

Prefeitura Municipal de Três Barras do Paraná

CAPITAL DO FEIJÃO

Protocolo Nº 15/2025
Data emissão: 17-01-25
Hora: 16:54
Responsável:
Câmara M. Três Barras PR

PROJETO DE LEI Nº 2785/2025
DATA 17/01/2025

Súmula. Dispõe sobre a regularização fundiária municipal, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 13.465/17, e no Decreto Federal 9.310/18, e considerando:
Que a regularização fundiária é um direito social e é condição para realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde;
Que o beneficiário da regularização fundiária passa a fazer parte da cidade legal, ampliando o acesso à terra urbanizada, o exercício da cidadania, tornando-se detentor de direitos e deveres;
Que há necessidade de criar procedimentos administrativos para uma aplicação mais eficaz da Lei Federal 13.465/17, abrangendo medidas urbanísticas, sociais, ambientais e jurídicas e;
Considerando os objetivos da Lei de REURB, Lei Federal 13.465/17, os quais estão elencados em seu art. 10, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TRÊS BARRAS DO PARANÁ, ESTADO DO PARANÁ APROVOU, E EU, GERSO FRANCISCO GUSSO, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1°. Ficam instituídas as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, a qual abrange as medidas jurídicas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos Núcleos Urbanos Informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.

Art. 2º. Fica estabelecido, no âmbito do município de Três Barras do Paraná-PR, que o procedimento para tramitação e análise de processos de Regularização Fundiária Urbana observará as disposições desta lei, de acordo com a Lei Federal n° 13.465/17, e do Decreto Federal n° 9.310/18, e das demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis, no que couber.

Art. 3º. Serão considerados núcleos urbanos irregulares aqueles loteamentos clandestinos consolidados, ou seja, irreversíveis, onde o solo foi parcelado à revelia das posturas urbanísticas e jurídicas, e onde moradores, como terceiros de boa-fé, adquiriram lotes de maneira irregular.

§ 1º São definidos os seguintes núcleos:

a) **núcleo urbano:** assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

b) **núcleo urbano informal:** aquele clandestino, irregular, ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

c) **núcleo urbano informal consolidado:** aquele de 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.

§ 2º Fica estabelecido que a Lei nº 13.465/2017 traz um prazo de consolidação para as áreas objeto de REURB, promovida mediante legitimação fundiária, determinando que somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei, até 22 de dezembro de 2016 (art. 9, § 2º).

§ 3º Portanto, entende-se que a Lei não faz mais referências a prazos para a ocupação pelo beneficiário, mas tão somente a uma data limite para a consolidação do núcleo urbano informal, ou seja, o beneficiário será o ocupante do imóvel no momento da realização da REURB, não importando o prazo de ocupação.

§ 4º Desta forma, a lei também abrange os imóveis urbanos localizados em áreas rurais, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 (art. 11, § 6º). É o caso de pequenos povoados existentes em áreas rurais, ainda não constituídos em distritos, existentes fora do perímetro urbano das cidades, e que não constituem mais áreas rurais, embora possa estar inserta em uma matrícula de uma propriedade rural.

Art. 4º. Poderão ser requerentes da Regularização Fundiária aqueles legitimados que estão elencados no art. 14 da Lei Federal 13.465/17.

Art. 5º. As modalidades de REURB são aquelas elencadas no art. 13 da Lei Federal 13.465/17, quais sejam, REURB-S e REURB-E.

§ 1º Fica definido pelo poder público municipal, que o teto máximo de renda familiar para a classificação como REURB-S será de 06 (seis) salários-mínimos, além do atendimento dos demais requisitos previstos no caput e incisos do art. 13 da Lei Federal 13.465/17.

§ 2º A classificação da modalidade da Regularização Fundiária dar-se-á tanto de forma coletiva com a classificação do núcleo urbano, quanto de forma individual, estando o Município e os beneficiários sujeitos às consequências da classificação de cada núcleo urbano previstos no art. 13 da Lei Federal 13.465/17.

§ 3º A classificação da modalidade de REURB visa a identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial, e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais, em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 4° A regularização fundiária de Núcleos Urbanos Informais, constituídos por unidades imobiliárias de usos não residenciais, poderá ser feita por meio da REURB-E. Consideram-se unidades imobiliárias não residenciais para os fins desta lei, os imóveis utilizados para o desenvolvimento de atividades comerciais, industriais, religiosas, prestação de serviços, dentre outras que atendam aos objetivos da REURB.

§ 5° Na REURB-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários, e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção (art. 37, da Lei 13.465, de 2017 e art. 34 do Decreto 9.310, de 2018).

§ 6° A depender do nível de complexidade do núcleo objeto da REURB, documentos integrantes do projeto de regularização fundiária podem ser dispensados como, por exemplo, o termo de compromisso e o cronograma de execução das obras exigidos, quando há obras de infraestrutura essencial pendentes de conclusão quando da aprovação do PRF. (art. 30, §1º do Decreto nº 9.310/18).

§ 7° Para fins desta lei, de acordo com a Lei 13.465, de 2017, o núcleo urbano informal consolidado é aquele de 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.

§ 8° Para efeito, quando o imóvel objeto de regularização fundiária urbana (REURB) for público, fica **dispensada a desafetação** (art. 71, da Lei nº 13.465/2017).

II – a qualificação dos requerentes, com a comprovação da sua condição de legitimado e comprovação de renda;

III – cópia da matrícula atualizada da área a ser regularizada, se possível;

IV – planta da poligonal a ser regularizada;

V – levantamento planialtimétrico e cadastral do núcleo informal, georreferenciado, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), demonstrando as unidades, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos, a indicação da infraestrutura existente in loco, e os demais elementos caracterizadores do núcleo informal a ser regularizado;

VI – estudo técnico preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental.

SEÇÃO II
DA ANÁLISE DA VIABILIDADE E INSTAURAÇÃO DA REURB

Art. 10. Recebido o requerimento, o Município terá um prazo de até 180 dias para proceder a análise dos documentos apresentados.

§ 1° A análise referida no caput observará o preenchimento dos requisitos para o procedimento da REURB contidos nesta lei, baseados na Lei Federal 13.465/17 e no Decreto Federal 9.310/18. A análise contempla o enquadramento da poligonal aos requisitos da Lei 13.465/17, a existência de processos judiciais que sejam impeditivos da REURB, ou outros procedimentos de regularização fundiária em andamento, análise da existência e data da consolidação da ocupação da área, entre outros requisitos.

§ 2° No caso de **indeferimento**, o Município determinará a adequação do requerimento, caso seja possível, pelo que o requerente terá 15 dias úteis para o atendimento da adequação, sob pena de indeferimento e arquivamento definitivo. Poderá o requerente após a notificação, caso necessário, prorrogar o prazo para igual período, se devidamente solicitado e justificado.

§ 3° Em caso de **deferimento**, o Município deverá instaurar a REURB, dando publicidade ao ato, o qual também conterá a classificação da modalidade da REURB, conforme o que determina o artigo 5° da presente lei.

§ 4° A modalidade da REURB poderá ser classificada, num primeiro momento, com base em dados já existentes quanto aos cadastros das famílias em programas sociais do Município ou dos Governos Federal ou Estadual, ou ainda por amostragem da comprovação da renda das famílias requerentes. Caso, após a realização do cadastramento socioeconômico das famílias seja verificada que a classificação se deu de maneira equivocada, esta poderá ser

alterada no processo, através de despacho fundamentado, até antes da emissão da CRF.

Art. 11. Deferida a instauração da REURB e classificada a modalidade, a Comissão de Regularização Fundiária e o Município darão publicidade ao ato, determinando que os demais projetos técnicos do Projeto de Regularização Fundiária sejam protocolados, conforme artigos 35 e 36 da Lei 13.465/17, e ainda outros que a Comissão julgar necessários, a depender da complexidade da REURB de cada núcleo urbano.

SEÇÃO III
DAS NOTIFICAÇÕES

Art. 12. O Município notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área da poligonal da REURB, bem como terceiros interessados, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação ao procedimento de REURB, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação ao procedimento de REURB, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º desta lei conterá o desenho simplificado da poligonal que determina o perímetro da REURB, com a descrição que permita a sua identificação.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo após a data prevista, será interpretada como concordância com o procedimento de REURB (art. 31, § 6º da Lei 13.465, de 2017 e art. 24, § 6º do Decreto 9.310, de 2018).

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do procedimento de REURB, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5° Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, no âmbito da própria Municipalidade ou no âmbito do CEJUSC, órgão de composição de conflitos do Tribunal de Justiça do Estado.

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

Art. 13. Paralelamente a etapa de notificação, a Comissão de Regularização Fundiária Municipal oficiará o Cartório de Registro de Imóveis competente para realizar a pré-anotação da(s) matrícula(s) que atinge(m) o perímetro da REURB, fazendo constar o procedimento de REURB sobre a área determinada, a fim de evitar futuros lançamentos de averbações que possam interferir no procedimento de REURB em andamento.

Art. 14. Encerrada a fase de notificações e, se ainda no andamento do procedimento, sobrevirem informações novas quanto a titularidade de domínio da área da poligonal, poderão ser efetuadas novas notificações, a fim de evitar insegurança jurídica para o procedimento.

SEÇÃO IV
ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 15. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II – planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – projeto urbanístico;

V – memoriais descritivos;

VI – proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII – estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta lei, quando for o caso;

IX – cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Art. 16. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

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

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

III – quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV – dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V – de eventuais áreas já usucapidas;

VI – das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII – das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII – das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX – de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 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; e

V – outras benfeitorias a serem definidas em função das necessidades e características locais.

§ 2º A REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o Núcleo Urbano informal de forma total ou parcial.

§ 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.

§ 4º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e

Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 17. Para fins desta lei, poderão haver dispensas.

§ 1º Para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, das vias existentes, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios, podendo ser aprovado os núcleos urbanos com as dimensões que de fato forem existentes *in loco,* de acordo com a apresentação de levantamento, mapa e memorial de cada unidade que compõe o núcleo. O mesmo, será atribuído as vias existentes, as tais serão aprovadas de acordo com a realidade existente *in loco*. Somente será exigida as dimensões estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal, em caso de abertura de novas vias, ou se existir a possibilidade de adequação. **O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada** para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso. O art. 36 da Lei Federal n° 13.465/17 e o art. 31 do Decreto n° 9.310/2018 apresentam o conteúdo mínimo do projeto urbanístico de regularização fundiária.

§ 2º Fica dispensada a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado, nos casos de REURB em que a Certidão de Regularização Fundiária for expedida apenas para promover a titulação final dos beneficiários de Núcleos Urbanos Informais já regularizados e registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis (REURB Titulatória).

§ 3º Para fins desta lei, ainda que existam unidades desocupadas, não edificadas ou não comercializadas dentro do perímetro do núcleo urbano informal consolidado, o procedimento da REURB poderá ser utilizado, conforme os termos do art. 54 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 4º Quando a regularização de núcleo urbano informal consolidado que já possui a infraestrutura essencial implantada, e para o qual não haja necessidade de compensações urbanísticas, ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso fica dispensada. Essa informação deverá constar na Certidão de Regularização Fundiária.

§ 5º Quando o núcleo estiver localizado em ÁREA DE FRONTEIRA – será de acordo com a Lei, admitida a REURB em núcleos urbanos informais situados na faixa de fronteira estabelecida na Lei Federal nº 6.634, de 2 de

maio de 1979, exceto se a área for indispensável à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecida em ato do Presidente da República.

Art. 18. O estudo técnico ambiental que se refere o inciso VIII do art. 15, obedecerá ao estabelecido nos artigos 64 e 65 da Lei 12.651/2012, e será realizado sempre que constatada a existência de Núcleo Urbano Informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável, ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios.

§ 1° O estudo mencionado no caput deste artigo será analisado e aprovado pelo órgão municipal competente, que comunicará ao requerente a necessidade de adequação do estudo apresentado, caso necessário.

§ 2° Ficara a Comissão de Regularização Fundiária Municipal, responsável pela análise e aprovação do Estudo Técnico Ambiental, bem como a fiscalização das aplicações e propostas apresentadas quando na sua elaboração, em atenção ao prazo proposto a cada projeto.

Art. 19. A regularização fundiária urbana de que trata a presente lei, tem caráter de urbanização específica ou de interesse social, e deverá atender as seguintes condições técnicas e urbanísticas:

I – NÃO serão objeto de regularização fundiária urbana as áreas:

a) que estejam situadas em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública;

b) nas quais as condições geológicas não aconselham a sua ocupação por edificação, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico;

c) áreas alagadiças e sujeitas a inundação, antes de tomadas as providências para o escoamento das águas;

d) onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

II – serão incorporadas ao domínio público as áreas destinadas ao sistema viário;

III – na hipótese de existência de áreas livres na ocupação, estas deverão preferencialmente serem destinadas à implantação de espaços para lazer e recreação ou equipamentos públicos.

Art. 20. Da área total do núcleo, caso não haja área remanescente para a destinação de equipamentos comunitários e urbanos, conforme referido no inciso III do artigo anterior, no interior do perímetro da REURB, não será exigida compensação em outro imóvel.

§ 1° Na REURB-E, caso haja área de áreas livres na ocupação, estas deverão preferencialmente serem destinadas à implantação de espaços para lazer e recreação ou equipamentos públicos.

§ 2° Na REURB-S, independente da dimensão da área a regularizar, não será exigida a destinação de áreas para a implantação de equipamentos comunitários ou urbanos.

Art. 21. Compete à Comissão de Regularização Fundiária Municipal avaliar e deliberar sobre:

I – na REURB-S e REURB-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária **será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana (Lei nº 13.465/2017);**

II – na REURB-S e REURB-E, quando a ocupação for em áreas próximas ao Alagado da Usina Salto Caxias, será exigido que seja mantida e preservada a APP - Área de Preservação Permanente, com 30m (trinta metros), medindo em projeção horizontal a partir da cota altimétrica Máxima Maximorum do reservatório, e deverão ser mantidas a vegetação nativa existente e feitas, caso necessária, a recuperação ou a implantação de vegetação com espécies nativas da região, para sua manutenção e conservação;

III – na REURB-S e REURB-E em áreas próximas ao Alagado da usina Salto Caxias, os núcleos deverão estabelecer que todas as unidades residenciais e comerciais tenham o seu sistema de tratamento de esgotos sanitários destinados adequadamente de acordo com a legislação vigente, não podendo utilizar a APP - Área de Preservação Permanente para essa finalidade.

§ 1° Fica proibido o lançamento *in natura* de resíduos líquidos e/ou sólidos no reservatório e em qualquer curso d'água contribuinte, bem como a instalação de aterros de qualquer espécie - sanitário/industrial, assim como de entulhos com resíduos de material industrial ou de construção civil, e lixo doméstico em qualquer área do núcleo urbano regularizado.

§ 2° Fica determinado ainda, de forma a garantir o direito do uso das águas, que é assegurando pelo Decreto Federal nº 24.643/1934, em especial as áreas destinadas ao lazer, próximas a lagos e rios, todos os núcleos de REURB, deverão prever áreas coletivas de acesso à água.

§ 3° Em caso de existência de edificações de uso da unidade individual ou coletiva dentro do núcleo da REURB, sendo eles trapiches, quiosques, rampas ou bangalôs que não excedam 25,00 m², que estejam na APP – Área de Preservação Permanente, deverá ser feita análise individual do caso, se constatado que houve supressão de vegetação para realizar a edificação, esta deverá ser removida, caso seja verificado que a vegetação existente foi mantida e a edificação e vegetação coexistem sem causar danos, o caso será

analisado pela comissão municipal e manifestado parecer a respeito da permanecia ou retirada da edificação.

§ 4º No tocante aos núcleos classificados como REURB-E em APPs, é importante salientar que, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 metros de cada lado (artigo 65, §2º, do Código Florestal), devendo ser analisada cada situação e deliberado pela Comissão de Regularização Fundiária Municipal.

§ 5º Que em atendimento ao Decreto Federal nº 24.643/1934, seja verificada a necessidade de criação de acesso coletivo ao Lago artificial ou Corpo d'água, de uma "Rampa de acesso" para que todos os ocupantes das unidades tenham o acesso garantido ao Lazer e bem-estar.

§ 6º Cabe a Comissão de Regularização Fundiária Municipal, observar e assegurar a proteção ao meio ambiente que emana do artigo 225 da Constituição Federal, o qual dispõe que "todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo [...]". O parágrafo 1º do art. 225 define que incumbe ainda ao Poder Público "preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas" (inciso I) e "proteger a fauna e a flora, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais à crueldade." (inciso VII).

§ 7º Após a conclusão jurídica de que o núcleo em questão se enquadra nos objetivos da Lei de REURB, deve ser avaliada a sua existência ou não em 22 de dezembro de 2016. Em caso positivo, o núcleo poderá ter seu procedimento por meio da **legitimação fundiária**, onde ao final, será conferido ao ocupante o título de propriedade do imóvel. Caso o núcleo tenha se constituído após 2016, será conferida ao ocupante a **legitimação de posse**, a qual posteriormente poderá ser convertida em propriedade.

§ 8º Fica estabelecido que a infraestrutura básica do núcleo a ser regularizado, deverá com relação as vias, ser pavimentada.

§ 9º Quanto ao Termo de Compromisso previsto no art. 35, X e 38, ambos da Lei 13.465, de 2017, e art. 30, X e 35 do Decreto 9.310, de 2018, referido documento possui força vinculante, e formaliza a atribuição das responsabilidades pela implementação das obras de infraestrutura essencial (art. 36 § 1º e incisos da Lei 13.465, de 2017 e 31, § 1º do Decreto 9.310, de 2018). O Termo pode ser utilizado pelo Ministério Público ou pela Defensoria Pública.

§ 10 Caso haja descumprimento das obrigações assumidas no curso do procedimento de REURB, o Ministério Público ou a Defensoria Pública poderão utilizar o Termo de Compromisso para compelir os responsáveis a executar tais atribuições. As obras de infraestrutura podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB, exceto aquelas relacionadas à regularização em área de risco, que devem ser implementadas antes da conclusão da Regularização.

SEÇÃO V
APROVAÇÃO E/OU SANEAMENTO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 22. Recebida toda a documentação mencionada nos artigos 15 e 16, os projetos urbanístico e ambiental serão analisados pela Comissão de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. Caso os projetos analisados não sejam aprovados, a Comissão de Regularização Fundiária apontará as inconsistências identificadas em despacho fundamentado, concedendo prazo razoável para sua complementação ou correção.

Art. 23. O saneamento do processo administrativo, com o fim de eliminar vícios, irregularidades ou nulidades, possibilitando a expedição da Certidão de Regularização Fundiária, será integrado e saneado ouvindo os membros da Comissão de Regularização Fundiária, cada membro dentro de sua área de atuação.

Art. 24. Estando o saneamento do procedimento concluído e, caso os projetos sejam aprovados, a Comissão de Regularização Fundiária emitirá parecer de conclusão e aprovação, devidamente fundamentado e recomendando que a autoridade competente emita a Certidão de Regularização Fundiária.

§ 1º O parecer final da Comissão de Regularização Fundiária municipal deverá indicar eventuais intervenções a serem executadas, bem como seu prazo de execução, conforme contido no trâmite do processo.

§ 2° A decisão da autoridade competente será feita mediante ato formal, do qual se dará publicidade e onde constarão as responsabilidades das partes envolvidas, caso o projeto seja aprovado.

§ 3° Oficialização do sistema viário e da identificação das quadras/lotes:

I – após a REURB, os logradouros, bem como as quadras e os lotes, deverão a ter as denominações oficiais de acordo com o projeto aprovado,

facilitando a localização dos endereços dos imóveis no Município e possibilitando, inclusive, a adoção de placas de nomenclaturas das ruas;

II – para efeito desta, a fim de efetivar o controle do patrimônio público municipal imobiliário, na REURB, as áreas públicas municipais (ruas, praças, bosques, escolas, creches, etc.) serão matriculadas no Registro de Imóveis em nome do Município, a fim de permitir que a municipalidade possa aderir e/ou acessar convênios e/ou recursos que exijam propriedade formal dos bens imóveis;

III – nos casos de REURB-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular fica condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada;

IV – em núcleos anteriores a 19 de dezembro de 1979, aplica-se o rito da REURB inominada (art. 69, da Lei nº 13.465/2017), dispensando a apresentação de georreferenciamento, estudo técnico ambiental, projeto de regularização fundiária e quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças e alvarás;

V – a aprovação da REURB não exime as responsabilidades administrativa, civil ou criminal dos proprietários de terreno, dos loteadores e dos incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou seus sucessores;

VI – para efeito de conhecimento:

a) **LEGITIMAÇÃO DE POSSE**, é o ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e nesta lei, e do qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

b) **LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**, é o mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de REURB;

c) **OCUPANTE,** é aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais;

d) **ÁREAS INDISPENSÁVEIS À SEGURANÇA NACIONAL**, são os locais e as adjacências onde o Presidente da República e o Vice-Presidente da República trabalham ou residem oficialmente durante o mandato presidencial, e das infraestruturas críticas, cujas instalações, serviços e bens, se forem interrompidos ou destruídos, provocarão sérios impactos à sociedade e ao Estado.

e) **ÁREAS DE RISCO**, núcleos urbanos situados, ainda que parcialmente, em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, que dependem de estudos técnicos que examinem a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, para a aprovação da REURB.

Art. 25. Caberá a Secretaria de Administração e Planejamento do Município, responsável pelo trâmite do processo de REURB, proceder os seguintes despachos:

I – confecção e assinatura do Termo de Compromisso e cronograma de obras, se houver necessidade, pelos legitimados ou pelo órgão responsável pela implementação das referidas obras;

II – confecção e emissão da Certidão de Regularização Fundiária e envio para o cartório, a fim de que este emita as matrículas individualizadas dos lotes dos beneficiários.

SEÇÃO VI
EXPEDIÇÃO DA CRF

Art. 26. A Certidão de Regularização Fundiária é o documento expedido pela Secretaria de Administração e Planejamento do Município ao final do procedimento da REURB, a qual acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterá, em conformidade com o artigo 41 da Lei 13.465/17, no mínimo, as seguintes informações:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização do núcleo urbano regularizado;

III – a modalidade da REURB;

IV – os responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no termo de compromisso;

V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e,

VI – no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, a listagem dos ocupantes.

Art. 27. As unidades não edificadas, mas que já tenham sido comercializadas a qualquer título, terão as Certidões de Regularização Fundiária emitidas em nome dos adquirentes.

Art. 28. Em caso de falecimento de um dos cônjuges ou de pessoa convivente em união estável beneficiários da REURB, a Certidão de Regularização Fundiária será expedida apenas em nome do cônjuge ou companheiro viúvo, com anuência de eventuais filhos, desde que atendidas às condições de legitimado.

Art. 29. Fica autorizada a expedição da Certidão de Regularização Fundiária no nome de apenas um dos beneficiários da REURB, caso o mesmo seja separado, divorciado ou dissolvido união estável durante o processo de regularização fundiária, e desde que o imóvel possuído não tenha sido arrolado na partilha, ou, ainda, não tenha sido realizada a mesma, sendo aceito, neste caso, declaração de desistência por parte do outro cônjuge ou companheiro.

Art. 30. Na aquisição da posse advinda dos pais e exercida no momento da expedição da Certidão de Regularização Fundiária por um ou mais filhos, será necessária a anuência dos demais herdeiros para que a CRF seja expedida em favor daqueles que atualmente estão na posse do imóvel objeto da regularização fundiária.

Art. 31. Poderá ser atribuído 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 da Certidão de Regularização Fundiária.

Art. 32. Em caso de verificação de erro formal na expedição da Certidão de Regularização Fundiária, esta poderá ser retificada, especificamente em relação ao ponto equivocado, não havendo necessidade de emissão de nova CRF completa.

SEÇÃO VII
ENVIO E REGISTRO DA CRF JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE E TITULAÇÃO DOS OCUPANTES

Art. 33. O poder público municipal enviará a Certidão de Regularização Fundiária ao Cartório de Registro de Imóveis competente, acompanhada de ofício de encaminhamento.

Parágrafo único. Juntamente com a Certidão de Regularização Fundiária, deve ser encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis a listagem de beneficiários, com seus dados e título outorgado, bem como o Projeto de Regularização Fundiária, cronograma de obras e termo de compromisso.

Art. 34. Com o registro da Certidão de Regularização Fundiária, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 35. Aplicar-se-á o disposto na Lei 13.465/17 quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrais relacionados à REURB-S.

SEÇÃO VIII
IMPLEMENTAÇÃO DO CRONOGRAMA DE OBRAS

Art. 36. O Cronograma de obras deverá ser implementado levando em conta as responsabilidades atribuídas a cada responsável, conforme a classificação da modalidade da REURB.

Parágrafo único. Os prazos mínimo e máximo a serem determinados pelo cronograma de obras deverão ser estabelecidos pela Comissão de Regularização Fundiária municipal, levando em conta a complexidade e custos das obras a serem implementadas, fixando-se prazo razoável para a efetiva execução das obras previstas.

Art. 37. Na REURB-S, a implantação da infraestrutura essencial estará condicionada à disponibilidade orçamentária do poder público municipal.

Parágrafo único. O Município poderá buscar recursos para a implantação das infraestruturas essenciais em REURB-S junto a Programas dos Governos Estadual e Federal, e ainda via parcerias público-privadas ou com organizações internacionais.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38. Os casos omissos nesta lei serão analisados pela Comissão de Regularização Fundiária Municipal, por meio de decisão motivada, e considerando os princípios adotados pela Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017, e pelo Decreto Federal n° 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 39. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Três Barras do Paraná, em 17 de janeiro de 2025.

Gerso Francisco Gusso
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA
PROJETO DE LEI Nº 2785/2025

Visa o presente Projeto de Lei dispor sobre a regularização fundiária municipal, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 13.465/17 e o Decreto Federal 9.310/18, e considerando:
Que a regularização fundiária é um direito social e é condição para realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde;
Que o beneficiário da regularização fundiária passa a fazer parte da cidade legal, ampliando o acesso à terra urbanizada, o exercício da cidadania, tornando-se detentor de direitos e deveres;
Que há necessidade de criar procedimentos administrativos para uma aplicação mais eficaz da Lei Federal 13.465/17, abrangendo medidas urbanísticas, sociais, ambientais e jurídicas e;
Considerando os objetivos da Lei de REURB, Lei Federal 13.465/17, os quais estão elencados em seu art. 10.

Como é de conhecimento dos senhores vereadores a vereadoras, estamos regularizando o empreendimento denominado de Jardim América, pela REURB.

Mas existe inúmeros empreendimento que poderão ser regularizado pela mesma forma.

Para que sejam possíveis as regularizações é indispensável à existência de legislação buscada neste Projeto de Lei.

Para agilizar o processo o mais rápido possível, solicitamos que este Projeto de Lei seja analisado o votado no **regime de urgência urgentíssima.**

Diante do exposto, esperamos que este Projeto de Lei, seja provado em sua totalidade.

Gabinete do Prefeito Municipal de Três Barras do Paraná, 17 de janeiro de 2025.

GERSO FRANCISCO GUSSO
Prefeito Municipal

ESTADO DO PARANÁ

Prefeitura Municipal de Três Barras do Paraná

CAPITAL DO FEIJÃO

Of. nº 030/2025 Três Barras do Paraná - PR, em 17 de janeiro de 2025.

Exmo. Sr.
Antenor Carlos da Motta
MD. Presidente da Câmara Municipal de Três Barras do Paraná

Senhor Presidente.

Tem o presente a finalidade de encaminhar para que seja analisado e votado o Projeto de Lei nº 2785/2025, que Dispõe, sobre a regularização fundiária municipal, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 13.465/17 e o Decreto Federal 9.310/18, e considerando:

Que a regularização fundiária é um direito social e é condição para realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde;

Que o beneficiário da regularização fundiária passa a fazer parte da cidade legal, ampliando o acesso à terra urbanizada, o exercício da cidadania, tornando-se detentor de direitos e deveres;

Que há necessidade de criar procedimentos administrativos para uma aplicação mais eficaz da Lei Federal 13.465/17, abrangendo medidas urbanísticas, sociais, ambientais e jurídicas e;

Considerando os objetivos da Lei de REURB, Lei Federal 13.465/17, os quais estão elencados em seu art. 10.

Solicitamos ainda que este Projeto de Lei, **seja incluído na pauta da sessão extraordinária convocada pelo Ofício nº 023/2025 de 13/01/2023.**

Colocamo-nos ao inteiro dispor deste Poder para quaisquer esclarecimentos que se fizer necessário, para a perfeita análise do aludido Projeto de Lei.

Limitado ao exposto, aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente

GERSO FRANCISCO GUSSO
Prefeito Municipal