



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

PROJETO DE LEI Nº 42/2021

CÂMARA MUNICIPAL

Secretaria

Protocolado Sob Nº 410

Em 12 de 05 de 2021

Às 17:00 hs. Ass: [assinatura]

**Súmula: Dispõe sobre regularização fundiária urbana – REURB no município de Castro/PR, e dá outras providências.**

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Seção I

#### Da Regularização Fundiária Urbana

**Art. 1º.** Os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Município de Castro, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, passam a reger-se pelas disposições desta Lei.

**§ 1º.** O Município formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de sua competência de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

**§ 2º.** A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 2º.** Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município:



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art. 3º.** Para fins desta Lei, consideram-se:

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





# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

II - 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;

III - 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;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI – legitimação de posse: 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 desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

## Seção II

### Das Modalidades da Reurb

**Art. 4º.** A Regularização Fundiária Urbana – Reurb compreende duas modalidades:

- I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal; e
- II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**Art. 5º.** A Reurb de Interesse Social (Reurb-S) será realizada no Município nos seguintes casos:

- I - Em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, com implantação aproximada ao projeto e com ocupação consolidada há no mínimo 05 (cinco) anos, e cujos ocupantes não conseguem o Direito Real do Imóvel diretamente com o proprietário ou herdeiros, em razão de impedimento por parte destes em realizar a transferência.
- II - Em parcelamentos de solo, declarados de interesse social em ato do Poder Executivo Municipal, aprovados e registrados, cuja implantação não está de acordo com o projeto aprovado, e que tenha ocupação consolidada há no mínimo 05 (cinco) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.
- III - Em núcleos urbanos não registrados (clandestinos), consolidados há no mínimo 05 (cinco) anos e que por qualquer motivo seus ocupantes não possuam o título de propriedade.

**§ 1º.** Entende-se por população de baixa renda, para fins da Reurb-S,





# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

famílias com renda até 03 (três) salários mínimos.

**§ 2º.** Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente quanto às isenções de custas e emolumentos dos atos cartorários e registrares relacionados à Reurb-S.

**Art. 6º.** A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, durante ou após a execução da regularização fundiária, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

**Art. 7º.** A declaração da aplicabilidade da Reurbanização de Interesse Social (Reurb-S) aos núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda, nos bairros que se encontram dentro do Plano Local de Habitação e Plano diretor, dar-se-á mediante Decreto.

## Seção III

### Dos Legitimados para Requerer a Reurb

**Art. 8º.** Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

I - o Município, diretamente ou por meio de entidade da Administração Pública Indireta;

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;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e  
V - o Ministério Público.

**§ 1º.** Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

**§ 2º.** Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

**§ 3º.** O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

**Art. 9º.** Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

**Parágrafo único.** As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

**Art. 10.** Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do Poder Público Municipal.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos no *caput* deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

## CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA REURB

### Seção I Da Demarcação Urbanística

**Art. 11.** O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, nos termos da legislação federal vigente.

### Seção II Da Legitimação Fundiária

**Art. 12.** 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, nos termos da legislação federal vigente.





# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

## Seção III

### Da Legitimação de Posse

**Art. 13.** A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da legislação federal vigente.

**Art. 14.** O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas em Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

## CAPÍTULO III

### DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

## Seção I

### Disposições Gerais

**Art. 15.** Instaurada a Reurb, compete ao Município, através da Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF, aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**§1º.** Decreto do Prefeito Municipal estabelecerá a composição da Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF, formada por servidores públicos municipais, e designará seus membros.





# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

**§ 2º.** 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 a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;
- II – na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e
- III – na Reurb-E sobre as áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

## **Seção II**

### **Do procedimento da Reurb**

**Art. 16.** A Reurb obedecerá às seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se supletivamente da legislação municipal vigente:

- 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 - plantas de situação e de regularização em 4 (quatro) vias;
- V - memorial descritivo em 4 (quatro) vias;
- VI - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;
- VII - saneamento do processo administrativo;
- VIII - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

dará publicidade;

IX - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e

X - registro da CRF pelos promotores da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

**Art. 17.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

**Art. 18.** Compete ao Município:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, e;

III - emitir a CRF.

**Art. 19.** 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.

**§ 1º.** Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município 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 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

**§ 2º.** Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de (30) trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

§ 3º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a legislação federal vigente.

§ 4º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º. A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

- I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
- II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º. A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º. O Requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.





# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

**§ 9º.** Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

**Art. 20.** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**Art. 21.** Concluída a Reurb, serão incorporadas 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.

## Seção III

### Do Projeto de Regularização Fundiária

**Art. 22.** 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;



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

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. 23.** 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, 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;



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

- 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 - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

**§ 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





# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

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. 24.** 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 previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**Art. 25.** Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I - implantação dos sistemas viários;
- II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º. As responsabilidades de que trata o *caput* deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º. Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

**Art. 26.** Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

§ 1º. Na hipótese do *caput* deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º. Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

**Art. 27.** Para o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), fica flexibilizado o atendimento de parâmetros urbanísticos e edifícios previstos na legislação municipal, os quais serão avaliados e determinados pelo responsável técnico do projeto e posterior análise e aprovação da Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF.

§ 1º. 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.

§ 2º. De uma forma geral, os lotes não poderão ter testada menor que 90 (noventa) centímetros e a área inferior a 60 (sessenta) metros quadrados.

§ 3º. No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, ou lotes encravados, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de paisagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

§ 4º Os casos omissos e/ ou discrepantes ao apresentado neste artigo



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

poderão ser submetidos à análise e ao julgamento da Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária – COERF.

**Art. 28.** Nos casos de projetos de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) deve-se atender aos parâmetros urbanísticos e edifícios previstos na legislação municipal.

## Seção IV

### Da Aprovação da Reurb

**Art. 29.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

- I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
- III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais, quando for o caso.

**Art. 30.** A Certidão de Regularização Fundiária – CRF – é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - a localização;
- III - a modalidade da regularização;
- IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato





# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

**Art. 31.** Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF – e do Projeto de Regularização Fundiária deverão seguir a regulamentação prevista na legislação federal vigente.

**Art. 32.** É condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas em estudos técnicos realizados para eliminação, correção ou administração de riscos, em área de inundações, de riscos geotécnicos ou outros especificados em lei.

**Parágrafo único.** A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ou outra que vier a substituí-la, será responsável por elaborar estudos técnicos e/ou acompanhar a realização destes por terceiros.

## Seção V

### Regularização das Áreas de Preservação Permanente

**Art. 33.** Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcelas deles, situados em Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária obedecerá aos seguintes procedimentos:

- a) Na Reurb-S, a regularização fundiária será admitida por meio de aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e da Lei Federal nº 14.118, de 13 de janeiro de 2021.
- b) Na Reurb-E, a regularização fundiária será admitida nas áreas não



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

identificadas como de risco, por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei Federal nº13.465, de 11 de julho de 2017.

**§ 1º.** O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com elementos constantes na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal, ou outra que vier a substituí-la.

**§ 2º.** Para fins de regularização ambiental prevista no *caput*, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida a faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, desde que não implique novas supressões de vegetação, tanto nativa quanto em estágio primário ou secundário avançado de regeneração.

**Art. 34.** A aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária será realizada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ou outra que vier a substituí-la.

**Art. 35.** A aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária será realizada Diretoria Municipal de Meio Ambiente, ou outra que vier a substituí-la, e pelo respectivo Conselho.

## CAPÍTULO IV ISENÇÕES

**Art. 36.** Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens imóveis e de Direitos a Eles Relativos - ITBI, imóveis beneficiados com programas de regularização fundiária ou programas habitacionais, inseridos em áreas com interesse social, desde que a renda familiar do beneficiário não seja superior a 03



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

(três) salários mínimos.

**Parágrafo único.** A isenção a que se refere o *caput* deste artigo aplicará apenas uma vez para cada imóvel.

## CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 37.** Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se fizerem adequados, os institutos jurídicos especificados nas Leis Federais nº 12.651/2020, 13.465/2017 e 14.118/2021 ou outras normas que vierem a alterá-las ou substituí-las.

**Art. 38.** A Reurb-S não está condicionada à existência de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

**Art. 39.** Para fins da Reurb, fica dispensada a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do artigo 76 da Lei nº 14.133/2021.

**Art. 40.** Decreto do Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nesta Lei, quando se fizer necessário.

**Art. 41.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial, a Lei Municipal 3289/2016.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 10 de maio de 2021.

  
**MOACYR ELIAS FADEL JUNIOR**  
**PREFEITO MUNICIPAL**





# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

## JUSTIFICATIVA

**Ao Projeto de Lei que Dispõe sobre regularização fundiária urbana – REURB no município de Castro/PR, e dá outras providências.**

Senhores Vereadores,

Trata-se de projeto de lei que tem por finalidade dispor sobre a regularização fundiária urbana – Reurb – no Município de Castro.

A regularização fundiária é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto formal das cidades e titular seus ocupantes.

Além da irregularidade da ocupação dos terrenos, deve-se salientar que nesses espaços destaca-se a deficiência de serviços urbanos e a insalubridade ambiental.

A reversão desse quadro depende de esforço da Administração Municipal, de forma planejada. Sendo assim, o presente projeto visa propiciar a adoção de um conjunto de medidas pelo Executivo visando à regularização e urbanização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia e à cidade, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Saliente-se que se busca a Justiça Social, priorizando-se a população de baixa renda, com preferência pela permanência dessas pessoas na área em que já se encontram, ofertando um nível adequado de habitabilidade.



# Prefeitura Municipal de Castro

Procuradoria Geral do Município - PGM

Atualmente, vários imóveis situados na zona urbana de Castro possuem necessidade de regularização fundiária. Morar irregularmente significa estar em condição de insegurança jurídica, urbanística e social. Por esse motivo, além de um direito social, podemos dizer que a moradia regular é condição para a integração dos outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.

Além de transformar a perspectiva de vida das comunidades e das famílias beneficiadas, a regularização fundiária também interfere positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os assentamentos passam a fazer parte dos cadastros municipais. Além disso, o procedimento proporciona a adequação das áreas aos parâmetros urbanísticos, harmonizando os loteamentos ao meio ambiente urbano.

A necessidade de novo regramento municipal, com a revogação da Lei nº 3289/2016, adveio com a publicação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que trouxe novas disposições aplicáveis aos procedimentos de regularização fundiária no território nacional.

Sendo assim, diante da importância da matéria e do nítido interesse público envolvido, consubstanciando na melhoria da qualidade de vida dos ocupantes de áreas irregulares, bem como, na adequação da paisagem urbana, espera-se a aprovação deste Projeto de Lei na forma em que se encontra.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 10 de maio de 2021.

  
**MOACYR ELIAS FADEL JUNIOR**  
**PREFEITO MUNICIPAL**