

## PARECER N° , DE 2026

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei nº 972, de 2025, do Senador Chico Rodrigues, que *altera a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para atualizar o marco legal da regularização fundiária urbana.*

Relator: Senador **FERNANDO DUEIRE**

### I – RELATÓRIO

Em análise nesta comissão, o Projeto de Lei nº 972, de 2025, de autoria do Senador Chico Rodrigues, que altera a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para atualizar o marco legal da regularização fundiária urbana.

A proposição está organizada em três artigos. O primeiro modifica diversos dispositivos da lei supracitada. O segundo revoga dispositivos da mesma lei. O terceiro artigo traz a cláusula de vigência, que seria imediata à publicação da lei derivada da sua eventual aprovação.

As principais alterações na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, propostas no art. 1º da proposição são as seguintes:

- Inclusão de § 3º no art. 9º para determinar que a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) possa *abranger o reassentamento ou a indenização de ocupantes cujos terrenos sejam necessários para remoção de áreas de risco, proteção do meio ambiente ou abertura de vias, equipamentos comunitários ou áreas livres de uso público;*
- Modificação do § 1º do art. 11, de modo que, para fins da Reurb, os municípios possam *delimitar em seus planos diretores Zonas Especiais sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, nas quais poderão*



*ser dispensadas exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos e edílios;*

- Inclusão de § 8º no art. 13, determinando que na Reurb de Interesse Social (Reurb-S) *o reassentamento de beneficiários cuja remoção seja necessária, nos termos do projeto urbanístico de regularização fundiária, deverá ocorrer preferencialmente em área desocupada contígua ao núcleo;*
- Inclusão do art. 13-A, visando a facultar ao Município delegar a execução da Reurb mediante concessão urbanística. No caso de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), a concessionária poderá ser remunerada por contraprestação pecuniária do Poder Público e receitas acessórias. No caso da Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), a concessionária poderá ser remunerada por prestações dos beneficiários, transferência de lotes resultantes da própria Reurb e receitas acessórias. A concessão urbanística também poderá prever receitas acessórias decorrentes da exploração econômica ou comercialização de unidades imobiliárias adicionais às necessárias para o atendimento do núcleo, assim, como tornar dispensável a licitação para contratação de empresas concessionárias de serviços de saneamento básico para promoção da Reurb em núcleos por elas atendidos;
- Acréscimo de inciso XVI no art. 15 para permitir a inclusão da concessão urbanística entre os institutos jurídicos que poderão ser empregados no âmbito da Reurb;
- Inclusão de § 4º-A no art. 23 para determinar que, na Reurb de imóveis privados ou devolutos, o ato de legitimação fundiária será de competência do município;
- Inclusão de § 7º no art. 23 para definir que o marco temporal de 22 de dezembro de 2016 de que trata o *caput* diz respeito exclusivamente à legitimação fundiária, não abrangendo a



Reurb realizada mediante emprego dos demais institutos mencionados no art. 15;

- Alteração do inciso II do § 1º do art. 33, para permitir que, na Reurb-E, o Poder Público possa contratar uma concessão urbanística para proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários;
- Alteração do art. 37 para determinar que, na Reurb-S, o poder público competente poderá fazer uso de concessão urbanística para implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização.

Na justificação, o autor argumenta que a informalidade urbana é um problema persistente no Brasil, com mais de 5 milhões de domicílios situados em assentamentos irregulares, como favelas, invasões e comunidades. Esses locais são marcados por ocupações desordenadas, falta de serviços públicos essenciais e infraestrutura inadequada, evidenciando a necessidade urgente de políticas públicas eficazes para regularização fundiária e melhoria das condições de moradia.

A Lei nº 13.465, de 2017, foi um marco importante na regularização fundiária urbana, ao estabelecer normas e procedimentos claros para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb). Essa legislação promoveu a integração de núcleos informais ao ordenamento territorial, garantindo a titulação dos ocupantes e incorporando medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à sustentabilidade e inclusão social.

Por fim, o autor pondera que, apesar dos avanços proporcionados pela lei, sua implementação prática enfrenta desafios significativos. Problemas como gestão de áreas de risco, proteção ambiental, abertura de áreas públicas e alta densidade populacional demandam soluções específicas. Além disso, muitos municípios possuem recursos humanos e financeiros limitados para realizar plenamente os processos de regularização fundiária.

A proposição foi distribuída às Comissões de Assuntos Econômicos (CAE), de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) e de



Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR), cabendo à última decisão terminativa.

Não foram apresentadas emendas.

## II – ANÁLISE

Conforme dispõe o art. 99, I, do Regimento Interno do Senado Federal, compete à Comissão de Assuntos Econômicos opinar sobre aspecto econômico e financeiro de qualquer matéria que lhe seja submetida por despacho do Presidente, por deliberação do Plenário, ou por consulta de comissão.

A presente análise se limita ao mérito da proposição no que tange ao aspecto econômico e financeiro. A avaliação sobre constitucionalidade, juridicidade, adequação à técnica legislativa e adequação ao regimento deverão ser objeto da CCJ.

Do ponto de vista econômico, a proposição representa um avanço no sentido de facultar ao poder público o uso do instituto da concessão urbanística como forma de incrementar os recursos disponíveis para a implantação de projetos urbanísticos com vistas à regularização fundiária urbana, notadamente no atendimento da população mais carente. Nesse sentido, o mérito da proposição é inegável.

Como as alterações normativas não propõem novas despesas, isenções de tributos, renúncias de receitas ou qualquer medida similar, não há impacto orçamentário e financeiro a ser avaliado. Sendo assim, não há ressalvas a fazer à proposição.

Por fim, considera-se oportuno realizar um pequeno ajuste de redação no §8º que o projeto inclui no art. 13 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.



### III – VOTO

Diante do exposto, o voto é pela aprovação do Projeto de Lei nº 972, de 2025, com a seguinte emenda de redação:

#### **EMENDA Nº - CAE**

Dê-se ao §8º do art. 13 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, nos termos do Projeto de Lei (PL) nº 972, de 2025, a seguinte redação:

§8º Na Reurb-S, o reassentamento de beneficiários cuja remoção seja necessária, nos termos do projeto urbanístico de regularização fundiária, deverá ocorrer preferencialmente em área desocupada contígua ao núcleo.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

