



SENADO FEDERAL

PARECER (SF) Nº 42, 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.

PRESIDENTE EVENTUAL: Senador Laércio Oliveira

RELATOR: Senador Fernando Dueire

07 de julho de 2026



PARECER Nº , 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 1 - 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

**Relatório de Registro de Presença****20ª, Ordinária - Semipresencial****Comissão de Assuntos Econômicos**

Bloco Parlamentar Democracia (MDB, PSDB, PODEMOS, UNIÃO)			
TITULARES		SUPLENTE	
EDUARDO BRAGA	PRESENTE	1. RENAN FILHO	PRESENTE
RENAN CALHEIROS		2. EFRAIM FILHO	
MARCELO CASTRO	PRESENTE	3. JADER BARBALHO	
ALESSANDRO VIEIRA	PRESENTE	4. SORAYA THRONICKE	
ALAN RICK	PRESENTE	5. VENEZIANO VITAL DO RÊGO	PRESENTE
PROFESSORA DORINHA SEABRA	PRESENTE	6. MARCIO BITTAR	
VAGO		7. GIORDANO	
PLÍNIO VALÉRIO	PRESENTE	8. ORIOVISTO GUIMARÃES	PRESENTE

Bloco Parlamentar da Resistência Democrática (PSB, PSD)			
TITULARES		SUPLENTE	
JORGE KAJURU	PRESENTE	1. CID GOMES	
IRAJÁ		2. OTTO ALENCAR	
CARLOS VIANA	PRESENTE	3. OMAR AZIZ	PRESENTE
LUCAS BARRETO	PRESENTE	4. NELSON TRAD	PRESENTE
VANDERLAN CARDOSO		5. DANIELLA RIBEIRO	
SÉRGIO PETECÃO	PRESENTE	6. FERNANDO DUEIRE	PRESENTE

Bloco Parlamentar Vanguarda (PL, NOVO, AVANTE)			
TITULARES		SUPLENTE	
IZALCI LUCAS	PRESENTE	1. MAGNO MALTA	
ROGERIO MARINHO		2. JAIME BAGATTOLI	PRESENTE
HERMES KLANN	PRESENTE	3. DRA. EUDÓCIA	PRESENTE
WILDER MORAIS	PRESENTE	4. EDUARDO GIRÃO	
WELLINGTON FAGUNDES	PRESENTE	5. EDUARDO GOMES	

Bloco Parlamentar Pelo Brasil (PDT, PT)			
TITULARES		SUPLENTE	
RANDOLFE RODRIGUES		1. TERESA LEITÃO	PRESENTE
CAMILO SANTANA		2. PAULO PAIM	PRESENTE
ROGÉRIO CARVALHO		3. JAQUES WAGNER	PRESENTE
LEILA BARROS	PRESENTE	4. WEVERTON	PRESENTE

Bloco Parlamentar Aliança (PP, REPUBLICANOS)			
TITULARES		SUPLENTE	
CIRO NOGUEIRA		1. ESPERIDIÃO AMIN	PRESENTE
LAÉRCIO OLIVEIRA	PRESENTE	2. TEREZA CRISTINA	
HAMILTON MOURÃO	PRESENTE	3. DAMARES ALVES	PRESENTE
ANGELO CORONEL		4. LUIS CARLOS HEINZE	

Não Membros Presentes



Relatório de Registro de Presença

Não Membros Presentes

ROMÁRIO

DECISÃO DA COMISSÃO

(PL 972/2025)

EM REUNIÃO REALIZADA NESTA DATA, A COMISSÃO APROVA O RELATÓRIO DO SENADOR FERNANDO DUEIRE, QUE PASSA A CONSTITUIR O PARECER DA CAE, FAVORÁVEL AO PROJETO, COM A EMENDA Nº 1-CAE.

07 de julho de 2026

Senador Laércio Oliveira

Vice-Presidente da Comissão de Assuntos Econômicos