



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 2.586, DE 2021

Apensado: PL nº 415/2023

Altera a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para permitir a regularização fundiária de núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei, até 31 de dezembro de 2020, e dá outras providências.

Autor: Deputado FAUSTO PINATO

Relator: Deputado FERNANDO MONTEIRO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe pretende alterar a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para permitir a regularização fundiária de núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei, até 31 de dezembro de 2020.

Nesse sentido, pretende-se alterar o art. 9º da Lei nº 13.465, de 2017, para determinar que a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da referida Lei, até 31 de dezembro de 2020. Assim, a proposta é de prorrogar o prazo original por quatro anos.

Com essa mesma intenção de prorrogação de quatro anos, objetiva-se modificar o § 3º do art. 13 da mesma Lei, que trata da Reurb de Interesse Social (Reurb-S), ou seja, a regularização fundiária aplicável aos





núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal. Dessa maneira, a Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 31 de dezembro de 2020, estarão isentos de custas e emolumentos dos atos registrares relacionados no próprio art. 13.

Ainda, com o mesmo prazo de prorrogação, pretende-se alterar o art. 23 para definir que 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 31 de dezembro de 2020.

Mais uma alteração proposta se refere ao art. 14, que trata dos legitimados para requerer a Reurb. Assim, o objetivo é acrescentar dois parágrafos para dispor que, no âmbito da Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), que é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como participante da Reurb-S, os legitimados terão o prazo de cinco anos, a partir da vigência da lei que se originar do projeto de lei em tela, para promover a instauração do devido processo de regularização. Caso tal prazo termine, os Municípios, Estados e o Distrito Federal deverão responsabilizar administrativa, civil e criminalmente aqueles que deram causa à formação de núcleos urbanos informais.

Há, ainda, o acréscimo do art. 70-A para tratar de infrações administrativas. Nesse quadro, são consideradas infrações: (i) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições da Lei nº 13.465, de 2017, ou das normas pertinentes dos





Estados, Distrito Federal e Municípios; (ii) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença; e (iii) fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo. É prevista, então, multa de R\$ 50.000,00 a R\$ 100.000,00.

Por fim, pretende-se inserir o art. 70-B para dispor que quem, de qualquer modo, concorrer para a prática das infrações previstas no referido art. 70-A incide nas mesmas penas a estes cominadas, sendo assim considerados os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, bem como de diretor ou gerente de sociedade que, sabendo da conduta infratora de outrem, deixar de impedir a sua prática, quando podia agir para evitá-la.

Foi apensado ao projeto original o Projeto de Lei nº 415, de 2023, de autoria da Deputada Yandra Moura, que altera a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei Federal n.º 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e o Decreto-Lei n.º 9.760, de 5 de setembro de 1946, para estabelecer a regularização fundiária de núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei, até 31 de dezembro de 2022.

Os projetos foram distribuídos às Comissões de Desenvolvimento Urbano e de Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados - RICD).

A apreciação da proposição é conclusiva pelas Comissões e seu regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 24, inciso II e art. 151, inciso III, ambos do RICD.

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto, nesta Comissão.

É o relatório.





II - VOTO DO RELATOR

O projeto de lei em análise pretende alterar a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para permitir a regularização fundiária de núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 31 de dezembro de 2020.

Nesse sentido, pretende-se alterar o art. 9º da Lei nº 13.465, de 2017, para determinar que a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 31 de dezembro de 2020. Assim, a proposta é de prorrogar o prazo original por quatro anos.

Com a mesma prorrogação, objetiva-se modificar o § 3º do art. 13, que trata da Reurb de Interesse Social (Reurb-S). Portanto, a Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 31 de dezembro de 2020, estarão isentos de custas e emolumentos dos atos registrares relacionados no próprio art. 13. Também se pretende alterar o art. 23 para definir que 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 31 de dezembro de 2020.

Nesse quadro, há também previsão para alterar o art. 14, para dispor que, no âmbito da Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), os legitimados terão o prazo de cinco anos, a partir da vigência da lei que se originar do projeto de lei em tela, para promover a instauração do devido processo de regularização. Caso tal prazo termine, os Municípios, Estados e o Distrito Federal deverão responsabilizar administrativa, civil e criminalmente aqueles que deram causa à formação de núcleos urbanos informais.





Há, ainda, o acréscimo do art. 70-A e do art. 70-B para tratar de infrações administrativas e aplicação de multa. São estas: (i) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições da Lei nº 13.465, de 2017, ou das normas pertinentes dos Estados, Distrito Federal e Municípios; (ii) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença; e (iii) fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Nesse sentido, quem, de qualquer modo, concorrer para a prática de tais infrações incide nas mesmas penas a estes cominadas, sendo assim considerados os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, bem como de diretor ou gerente de sociedade que, sabendo da conduta infratora de outrem, deixar de impedir a sua prática, quando podia agir para evitá-la.

Está apensado ao projeto original o Projeto de Lei nº 415, de 2023, de autoria da Deputada Yandra Moura, com similares disposições, porém com proposta de prorrogação de prazo até 31 de dezembro de 2022.

Estamos plenamente de acordo com o mérito das proposições, pois, embora a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 tenha sido um marco no que tange a avanços para o processo de regularização fundiária urbana e inserção regular da população nas cidades brasileiras, o País ainda enfrenta carência de planejamento, fiscalização do território urbano e implementação de políticas públicas eficazes de provisão habitacional. Portanto, cremos que existam ocupações urbanas formadas após o ano de 2016 e que, atualmente, encontram-se em situação de difícil reversão.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Fernando Monteiro - PP/PE

Em vista da compreensão de que todos os cidadãos brasileiros têm direito social à moradia e à cidade, somos favoráveis à prorrogação proposta. Entretanto, devido ao lapso temporal existente desde a apresentação das proposições aqui examinadas, propomos Substitutivo para adequar o prazo de prorrogação para o ano de 2024.

Diante do exposto, no que cabe a esta Comissão analisar, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.586, de 2021, e de seu apensado, o Projeto de Lei nº 415, de 2023, por meio do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado FERNANDO MONTEIRO
Relator

Câmara dos Deputados | Anexo IV – Gabinete 243 | CEP 70160-900 – Brasília/DF
Tels (61) 3215-5243/3243 | dep.fernandomonteiro@camara.leg.br



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD267658574500>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Fernando Monteiro

Apresentação: 06/04/2026 16:13:10.187 - CDU
PRL 1 CDU => PL 2586/2021

PRL n.1



* C D 2 6 7 6 5 8 5 7 4 5 0 *



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.586, DE 2021, E AO APENSADO, PROJETO DE LEI Nº 415, DE 2023

Altera a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para permitir a regularização fundiária de núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei, até 31 de dezembro de 2024.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para permitir a regularização fundiária de núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei, até 31 de dezembro de 2024.

Art. 2º A Lei nº 13.465, de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.
9º

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 31 de dezembro de 2024.” (NR)

“Art. 13.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder





público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 31 de dezembro de 2024.” (NR)

“Art. 14.

.....

.

§ 4º No âmbito da Reurb-E, os legitimados terão o prazo de 05 (cinco) anos, a partir da vigência da presente lei, para promover a instauração do devido processo de regularização.

§ 5º Findo o prazo de que dispõe o § 4º deste artigo, os Municípios, Estados e o Distrito Federal deverão responsabilizar administrativa, civil e criminalmente àqueles que deram causa à formação de núcleos urbanos informais.” (NR)

“Art. 23. 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 31 de dezembro de 2024”. (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado FERNANDO MONTEIRO

Relator

